

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 2022

Razón Social de 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.

Autorización 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

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: 265-7633

Contacto del Emisor: Nestor Broce

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

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.

Durante el período al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso no ha tenido cambios o modificaciones en su estructura organizacional u operativa.

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 2022, la liquidez del emisor ascendía a US\$8,703 correspondiente a cuenta bancaria mantenida por el emisor en Canal Bank.

Se mantenían igualmente al 31 de diciembre de 2022 cuentas por cobrar sobre los préstamos otorgados a partes relacionadas que ascendían a US\$19,647,000 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.

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 2022 por un monto de US\$19,647,000.

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

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 2022, no se hizo una colocación completa de la emisión Serie A, se llegó a colocar un monto total de US\$19,647,000.

Mediante resolución No. SMV 300-21 del 8 de junio de 2021 se adiciona al término y condición original lo siguiente: No obstante lo anterior, los intereses pagaderos de la Fecha de Pago de Intereses del 12 de junio, 12 de septiembre y 12 de diciembre de 2021 no serán pagados en dichas Fechas de Pago de Intereses y, en vez, serán pagados en la Fecha de Pago de Intereses que corresponda a la Fecha de Pago de Vencimiento de los Bonos de la Serie A, a saber, el 12 de diciembre de 2023, debiendo dichos intereses ser pagados en dicha Fecha de Vencimiento en conjunto con el capital de los Bonos y los intereses adeudados a dicha fecha.

D. Análisis de perspectiva

El repago de la presente 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 JW Marriot Panama Hotel.

El hotel JW Marriot 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 El Hilton Panama en la Avenida Balboa, Waldorf Astoria, El Intercontinental Miramar, Bristol Hotel, Westin de Costa del Este y W Panama.

Las Fideicomitentes y la administración del JW Marriot hotel 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. Además, JM Marriott ha aumentado su participación de mercado, siendo el único hotel que completó la renovación completa de sus servicios en 2020-2021, así como la apertura de su nuevo restaurante Masi, en abril de 2021.

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. El Fideicomiso actualmente posee 202 de las 330 unidades hoteleras del programa de alquiler de JW Marriot Panamá. Ithaca Capital Investment Trust también posee el 100% de los servicios del hotel y tiene derecho al 86% de los ingresos / ganancias de alimentos y bebidas.

El mercado hotelero de Panamá se está estabilizando y después de aumentos en los viajes de placer, los viajes corporativos están siguiendo con una recuperación. El JW Marriott Panamá sigue siendo el líder del mercado con una ocupación promedio del 77% anual y los ingresos totales superaron los \$19 millones.

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

▪ Luis Manzanares – Director y Presidente

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.

▪ Roberto Lewis Morgan: Director, Vice-Presidente y Tesorero

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.

▪ **Raúl Castro: Director y Secretario**

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.

▪ **Fanny Evans – Directora**

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: Nació en 1981
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: fanny.evans@morimor.com

Formación Académica y Experiencia Profesional: Universidad Católica Santa María La Antigua. Panamá República de Panamá. Facultad de Derecho. Licenciada en Derecho y Ciencias Políticas, 2005. Asociada Senior de Morgan y Morgan Panamá. Directora ejecutiva de empresas financieras y fiduciarias: MMG Trust (BVI Corp.) (Compañía con Licencia de Trust en Las Islas Vírgenes Británicas), Morgan & Morgan Corporation Services S.A. (Switzerland), MMG BAHAMAS LTD y MMG Trust, S.A. con licencia para operar negocios Fiduciarios en Panamá.

▪ **José Castañeda Vélez – Director Independiente**

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.cataneda@mmgbank.com

284

Formación Académica y Experiencia Profesional: Universidad de Lima, Lima Perú, B.A. en Administración de Empresas. Director y Presidente del Comité de Auditoría 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 Río de la Plata, entre otras altas posiciones en diferentes entidades financieras.

▪ **Marielena García Maritano – Directora**

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: Nació en 1960
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: marielena.gmaritano@mmgbank.com

Formación Académica y Experiencia Profesional: Universidad Santa María La Antigua, Licenciatura Ciencias Computacionales y Estadística, Trinity College, Londres, Deutsche Institut, Hamburgo. Es Socia de Morgan & Morgan, Directora de Asociación Centroamericana de Administradores de Fondos de Inversión, Presidente de la Cámara Panameña de Administradores de Sociedades de Inversión y Fondos de Pensión, Miembro de Women Corporate Directors, Capitulo de Panamá, entre otros.

▪ **Alvaro Tomas – Asesor de la Junta Directiva**

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: alvaro.tomas@morimor.com

- Formación Académica y Experiencia Profesional: Maestría en Gestión Profesional - Universidad de Miami, Coral Gables, Florida, Estados Unidos. Tesis de Maestría: “El Papel del Marketing en las Firmas Corporativas de Abogados en Centroamérica y Panamá”. Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas – Inicialmente en la Universidad de Panamá y culminado en la Universidad Columbus, ambas en la Ciudad de Panamá, República de Panamá. Panamá. Tesis de Graduación: “Panamá y la Convención de las Naciones Unidas sobre los Contratos de Compraventa Internacional de Mercaderías (CIGS)”. Programa de Desarrollo Profesional - Certificado Ejecutivo en Negociaciones, Universidad de Notre Dame, Colegio de Negocios de Mendoza, South Bend, Indiana, Estados Unidos. Licenciatura en Ciencias en Administración de Empresas Universidad de Phoenix, Phoenix, Arizona, Estados Unidos. Diploma en Literatura y Filosofía - Colegio Javier, República de Panamá.
Fue Director actual de Gudico, S.A. y MMG Bahamas Ltd., Miembro de la Junta Directiva de Cable & Wireless Panamá y Petroterminales de Panamá, S.A., Presidente de la Junta Directiva

de la Caja de Ahorros y Senador Suplente en el Parlamento Centroamericano (2014-2019), entre otros.

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 Probatus. 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 Corporativos Rotativos, 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 Corporativos Rotativos. En esta capacidad Morgan & Morgan ha asesorado al Emisor en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos Corporativos Rotativos 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. Audidores

El Fideicomiso Emisor es un fideicomiso que no cuenta con Auditoría 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. Miguel Montero, Gerente de Auditoría. Correo electrónico: mmontero@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 Morgan & Morgan, en su condición de asesora legal del Emisor para los fines del trámite de registro de los Bonos Corporativos Rotativos 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 2022 como sigue:

CSM

	Trimestre terminado al 31 de diciembre de 2022	Trimestre terminado al 30 de septiembre de 2022	Trimestre terminado al 30 de junio de 2022
Activos			
Depósitos en bancos	8,703	12,970	12,411
Préstamos por cobrar	19,647,000	19,647,000	19,647,000
Intereses por cobrar	1,123,154	1,119,333	1,119,333
Otros activos	75,277,031	75,277,032	75,277,032
Total de activos	96,055,888	96,056,335	96,055,776
Pasivos			
Bonos por pagar	19,652,049	19,637,455	19,622,861
Intereses por pagar	1,123,154	1,119,333	1,119,333
Total de pasivos	20,775,203	20,756,788	20,742,194
Patrimonio del Fideicomiso:			
Fondos recibidos en fideicomiso	75,900,690	75,893,563	75,864,425
Pérdida acumulada	(620,005)	(594,016)	(550,843)
Total de patrimonio fideicomitado	75,280,685	75,299,547	75,313,582
Total patrimonio neto del fideicomiso	96,055,888	96,056,335	96,055,776
Razones Financieras			
Deuda Total+Depósitos/Patrimonio Fideicomitado	0.20	0.20	0.20
Préstamos/Activos Totales	0.20	0.20	0.20
Razón Corriente	4.62	4.63	4.63
Utilidad Operativa/Gastos Financieros	0.02	0.03	0.03

	Trimestre terminado al 31 de diciembre de 2022	Trimestre terminado al 30 de septiembre de 2022	Trimestre terminado al 30 de junio de 2022
Ingresos:			
Ingreso por intereses sobre préstamos	1,394,391	1,042,928	691,465
Ingreso por intereses sobre depósitos en bancos	285	222	145
Total de ingresos por intereses	1,394,676	1,043,150	691,610
Gastos:			
Gasto por intereses sobre bonos	1,394,391	1,042,928	691,465
Gastos de emisión de bonos	100,476	79,330	55,808
Total de ingresos de operaciones, netos	(100,191)	(79,108)	(55,663)
Gastos generales y administrativos	65,085	60,179	40,451
Total de gastos	65,085	60,179	40,451
Pérdida neta del período	(165,276)	(139,287)	(96,114)

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 2022 se anexan al presente informe como parte integral del mismo (Ver Anexo adjunto)

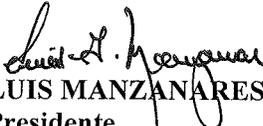
IV. PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

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”.


LUIS MANZANARES
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 2022

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



Fideicomiso Ithaca Investment Trust

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	I - IV
ANEXO	V

ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados	2
Estado de Cambios en el Patrimonio del Fideicomiso	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 18



Tel: +506 279 9700
Fax: +507 236 4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles, Ave. El Paical
Panamá, Rep. de Panamá

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 “el Fideicomiso”, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio del fideicomiso y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha 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 en el período terminado al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 3 a los estados financieros.

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 de Énfasis - Base de contabilidad y Restricción en el uso y distribución

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 2 a los estados financieros, que describe la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados para asistir a el Fideicomiso en el cumplimiento con los requerimientos de la Superintendencia de Mercado de Valores y Bolsa de Valores de Panamá. Como resultado, estos estados financieros pueden no ser apropiados para otros propósitos.

I



Tel: +506 279 9700
Fax: +507 236 4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Angeles, Ave. El Paical
Panamá, Rep. de Panamá

Señores
Fideicomiso Ithaca Investment Trust
Panamá, República de Panamá

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo corriente.

Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

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 acuerdo con las políticas de contabilidad descritas en la Nota 2 a los estados financieros, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o a 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.

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 del auditor 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.



Tel: +506 279 9700
Fax: +507 236 4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles, Ave. El Paical
Panamá, Rep. de Panamá

Señores
Fideicomiso Ithaca Investment Trust
Panamá, República de Panamá

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.
- 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.

III

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.



Tel: +506 279 9700
Fax: +507 236 4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Angeles, Ave. El Paical
Panamá, Rep. de Panamá

Señores
Fideicomiso Ithaca Investment Trust
Panamá, República de Panamá

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.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso, determinamos las que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría.

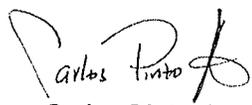
Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Carlos Pinto A.

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.


29 de marzo de 2023.
Panamá, República de Panamá.


Carlos Pinto A.
Socio de auditoría
C.P.A. 0025-2018

IV





Tel: +506 279 9700
Fax: +507 236 4143
www.bdo.com.pa

Edificio BDO
Urb. Los Ángeles, Ave. El Paicat
Panamá, Rep. de Panamá

ANEXO

Señores
Fideicomiso Ithaca Investment Trust
Panamá, República de Panamá

DECLARACIÓN DE EQUIPO DE TRABAJO

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, la cual regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, detallamos los nombres del socio y del equipo de trabajo responsable de la dirección, ejecución y supervisión del presente compromiso:

Equipo de trabajo del compromiso

Socio
Gerente
Encargada

Carlos Pinto A.
Miguel Montero
Kristell Flores

V

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

	Notas	2022	2021
ACTIVOS			
Depósitos en bancos	5	8,703	12,458
Préstamos por cobrar	6, 8, 9	19,647,000	19,647,000
Intereses por cobrar	6	1,123,154	1,123,154
Otros activos	7	75,277,031	48,291,320
Total de activos		96,055,888	69,073,932
PASIVOS Y PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO			
Pasivos:			
Bonos por pagar	8	19,652,049	19,593,672
Intereses por pagar	8	1,123,154	1,123,154
Total de pasivos		20,775,203	20,716,826
Patrimonio del fideicomiso:			
Aportes del fideicomitente		48,914,978	48,811,834
Reevaluación de inmuebles	10	26,985,711	-
Pérdida acumulada		(620,004)	(454,728)
Total del patrimonio del fideicomiso		75,280,685	48,357,106
Total de pasivos y patrimonio del fideicomiso		96,055,888	69,073,932

Las notas en las páginas 5 a 18 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Estado de Resultados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

	Nota	2022	2021
Ingresos por:			
Intereses sobre préstamos	9	1,394,391	1,428,839
Intereses sobre depósitos en banco		285	172
Total de ingresos por intereses		<u>1,394,676</u>	<u>1,429,011</u>
Gastos por:			
Intereses sobre bonos		1,394,391	1,389,946
Emisión de bonos		100,476	65,755
Total de pérdidas en operaciones, neto		<u>(100,191)</u>	<u>(26,690)</u>
Gastos generales y administrativos:			
Honorarios MMG Fiduciary & Trust Corp		32,635	43,140
Honorarios profesionales		32,130	46,852
Gastos bancarios		301	350
Impuestos		20	25
Gastos legales		-	7,094
Total de gastos		<u>65,086</u>	<u>97,461</u>
Pérdida neta		<u>(165,276)</u>	<u>(124,151)</u>

Las notas en las páginas 5 a 18 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Estado de Cambios en el Patrimonio del Fideicomiso
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	<u>Aportes de fideicomitente</u>	<u>Reevaluación de inmuebles</u>	<u>Pérdida acumulada</u>	<u>Total de patrimonio del Fideicomiso</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	48,750,491	-	(330,577)	48,419,914
Pérdida neta	-	-	(124,151)	(124,151)
Aportes recibidos	61,343	-	-	61,343
Saldo al 31 de diciembre de 2021	48,811,834	-	(454,728)	48,357,106
Pérdida neta	-	-	(165,276)	(165,276)
Reevaluación de inmuebles	10	-	26,985,711	26,985,711
Aportes recibidos	103,144	-	-	103,144
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>48,914,978</u>	<u>26,985,711</u>	<u>(620,004)</u>	<u>75,280,685</u>

Las notas en las páginas 5 a 18 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

	Nota	2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta		(165,276)	(124,151)
Ajustes por:			
Ingresos por intereses		(1,394,676)	(1,429,011)
Gastos de intereses		1,394,391	1,389,946
Gastos de emisión de bonos		100,476	65,755
Reversión por deterioro de activos financieros			-
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Préstamos por cobrar		-	(322,000)
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		1,394,391	383,842
Intereses pagados		(1,394,391)	(347,641)
Flujo de efectivo usado en las actividades de operación		<u>(106,899)</u>	<u>(383,260)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Financiamientos recibidos		-	317,637
Aportes del fideicomitente	10	<u>103,144</u>	<u>61,343</u>
Flujos de efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>103,144</u>	<u>378,980</u>
Disminución neta de efectivo		(3,755)	(4,280)
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año		<u>12,458</u>	<u>16,738</u>
Efectivo al final del año	5	<u><u>8,703</u></u>	<u><u>12,458</u></u>

Las notas en las páginas 5 a 18 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(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 de 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 de 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.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

- 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, avenida Del Pacífico 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 29 de marzo de 2023.

2. Base de Preparación

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados exclusivamente para cumplir con los requerimientos de información financiera establecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá.

Base de medición

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

La preparación de estos estados financieros requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la administración use su juicio en el proceso de aplicación de las políticas de contabilidad del Fideicomiso. Las áreas que involucran un grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se revelan en la Nota 4.

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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.

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 2022 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.

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.

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.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

Deterioro en préstamos

A la fecha del estado de situación financiera se determina si existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos financieros.

El modelo de deterioro se aplica a los siguientes activos financieros que no son medidos a valor razonable con cambios en resultados: Depósitos en banco y préstamos por cobrar.

Otros activos

El Fideicomiso presenta bienes inmuebles que forman parte de los bienes fiduciarios adjudicados. Estos bienes inmuebles se presentan como activos puestos como garantía al momento de surgir un incumplimiento para los tenedores de bonos. Los bienes inmuebles están valuados considerando su valor de avalúos. La Administración adoptó selectivamente el método de contabilización de estos bienes a su valor de mercado, registrando un superávit por revaluación en el patrimonio.

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.

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 origen, directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo.

Reconocimiento de otros gastos

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

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.

4. Juicios contables y fuentes claves de estimación de incertidumbre

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 sus políticas contables. 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.

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.

5. Depósitos en bancos

Los depósitos en bancos se detallan a continuación:

	2022	2021
Cuenta corriente - bancos locales	559	248
Cuenta ahorros - bancos locales	8,144	12,210
Total	8,703	12,458

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

Las cuentas de ahorro devengan una tasa promedio de interés anual de 2.00% (2021: 2.00%).

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, 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.

6. Préstamos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2022, producto de la emisión de bonos, el Fideicomiso suscribió acuerdos de préstamos por un valor de B/.19,647,000 (2021: B/.19,647,000); de los cuales B/.6,467,000 devengan una tasa de interés fija de 7.00% y B/.13,180,000 una tasa de interés fija 7.50%, con vencimiento en 2023. El capital se cancelará con un solo pago al vencimiento, y los intereses devengados se pagarán trimestralmente.

Durante el período 2022 no se realizó ningún desembolso.

Los intereses por cobrar devengados ascendían a B/.1,123,154 (2021: B/.1,123,154) los mismos están bajo un componente de tasa fija.

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 de 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 de 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.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

- 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 prepago 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.

El préstamo ha sido cobrado de manera satisfactoria acorde a lo estipulado contractualmente.

7. Otros activos

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

	2022	2021
Bienes inmuebles (fincas)	48,291,320	48,291,320
Aumento en el valor	26,985,711	-
Total Bienes inmuebles (fincas)	<u>75,277,031</u>	<u>48,291,320</u>

El informe de inspección y avalúo de los bienes inmuebles fue realizado por la empresa Avalúos, S.A., fechado al 7 de enero de 2022, dicho aumento se muestra en el incremento del patrimonio del Fideicomiso.

8. 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.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

Los bonos por pagar se componen como sigue:

Serie	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Diciembre 2022
Serie A	12-12-2018	12-12-2023	19,647,000
Total de bonos emitidos y pendientes de pago			<u>19,647,000</u>
Más: intereses a la fecha de compra			62,320
Menos: costo de emisión de bonos, neto			(57,271)
Total emisión de bonos, neta			<u>19,652,049</u>

Serie	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Diciembre 2021
Serie A	12-12-2018	12-12-2023	19,647,000
Total de bonos emitidos y pendientes de pago			19,647,000
Más: intereses a la fecha de compra			62,320
Menos: costo de emisión de bonos, neto			(115,648)
Total emisión de bonos, neta			<u>19,593,672</u>

El movimiento de los bonos por pagar se detalla a continuación:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	19,647,000	19,325,000
Nuevas emisiones	-	322,000
Saldo al final del año	<u>19,647,000</u>	<u>19,647,000</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.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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 fijaron una tasa de interés del 7.00% con periodicidad de pago trimestral, los días doce (2) de cada trimestre, y la próxima fecha de pago de interés será el 12 de marzo de 2023.

Los intereses por pagar a tasa fija al 31 de diciembre de 2022, asciende a B/.1,123,154 (2021: B/.1,123,154); del saldo adeudado al 31 de diciembre, B/.1,050,569 corresponden a los intereses pagaderos de los trimestres del 12 de junio, 12 de septiembre y 12 de diciembre de 2021 los cuales la SMV aprobó su pago al vencimiento de los Bonos, mediante resolución No. SMV 300-21 del 8 de junio de 2021.

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.

Al 31 de diciembre 2022, los gastos de emisión están compuestos de la siguiente forma, junto con la amortización a la fecha antes indicada:

	2022	2021
Costo de emisión de bonos	275,715	275,715
Amortización acumulada	(218,444)	(160,067)
Costo de emisión de bonos, neto	<u>57,271</u>	<u>115,648</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 2022:

	2022	2021
Comisión de corretaje y puesto de bolsa	260,357	260,357
Gastos entes emisores / reguladores y otros	15,358	15,358
Costo de emisión de bonos, neto	<u>275,715</u>	<u>275,715</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/.75,277,031.

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.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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.

9. Saldos con partes relacionadas

El saldo con partes relacionadas está compuesto únicamente por el saldo de préstamos por cobrar que ascienden a B/.19,647,000 (2021: B/.19,647,000) que devengan una tasa de interés del 7.50% (B/.13,180,000) y 7% (B/.6,467,000) pagadera trimestralmente.

Los ingresos por intereses sobre préstamos ascienden a B/.1,394,391 (2021: B/.1,428,839).

10. Patrimonio

El fideicomiso realizó el avalúo de los bienes por medio del Informe de Inspección y Avalúo de los Bienes Inmuebles gestionado por la Empresa Avalúos, S. A., fechado al 7 de enero de 2022, dicha variación se muestra en el incremento del patrimonio al 31 de diciembre de 2022 de B/.75,280,685 (2021: B/.48,357,106).

11. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Fideicomiso, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2022, 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 2022, no se generó renta gravable, por lo que no se requiere una provisión para impuesto sobre la renta.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

12. Eventos posteriores

Mediante comunicado público de hecho de importancia con fecha 2 de febrero de 2023, el Fideicomiso Ithaca Investment Trust- (Fideicomiso Emisor) solicitó ante la Superintendencia de Mercado de Valores, una nueva emisión de bonos corporativos rotativos para oferta pública hasta por la suma de cuarenta millones de dólares (US\$40,000,000.00), en adelante, los “Bonos 2023”). Adicionalmente el Fideicomiso Emisor ha solicitado y está en proceso de realizar modificaciones al prospecto informativo y demás documentos de registro de Bonos, en donde El Fideicomiso Emisor utilizará parte de los fondos que reciba de la emisión de los Bonos 18 para redimir anticipadamente los Bonos 2023.



PARA MÁS INFORMACIÓN:

Carlos Pinto A.

+507 279-9734

carlos.pinto@bdo.com.pa

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

www.bdo.com.pa



Handwritten signature



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 veintitrés (2023), ante mí, Licenciado ERICK ANTONIO BARCIELA CHAMBERS, Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ochosetecientos once-seiscientos noventa y cuatro (8-711-694) comparecieron personalmente (i) 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), (ii) RAUL ANSELMO CASTRO DE LA GUARDIA, varón, mayor de edad, panameño, abogado, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos seis-setecientos ochenta y cinco (8-406-785), y (iii) LILAH AOUN, mujer, mayor de edad, soltera, panameña, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos setenta y uno-doscientos noventa y uno (8-371-291), actuando en sus condiciones de Director/Presidente, Director/Secretario 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 10 de mayo de 2018 de acuerdo a la Ley 1 de 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 veintidós (2022).-----
- 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 veintidós (2022)-----

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 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

ESM



REPÚBLICA DE PANAMÁ



NOTARIA
PANAMÁ

REPUBLICA DE PANAMA

31. III. 23



B/0000800

P 302 133

NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

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 las testigos instrumentales, ASHLEY POLETT VERGARA ORTIZ, mujer, con cédula de identidad personal número ocho-novecientos treinta y uno-quinientos ocho (8-931-508), y SELIDETH DE LEÓN, mujer, panameña, casada, con cédula de identidad personal número seis- cincuenta y nueve- ciento cuarenta y siete (6-59-147) ambas mayores de edad, panameñas 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. -----

Luis Guillermo Manzanares
LUIS GUILLERMO MANZANARES

Raúl Castro de la Guardia
RAUL CASTRO DE LA GUARDIA

Lilah Aoun
LILAH AOUN

Ashley Pollett Vergara Ortiz
Ashley Pollett Vergara Ortiz

Selideth De León
Selideth De León

Erick Antonio Barciela Chambers
ERICK ANTONIO BARCIELA CHAMBERS
Notario Público Octavo del Circuito de Panamá

