

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 2022

Razón Social del Emisor: Fideicomiso Ithaca Investment Trust

Valores que ha registrado: Bonos Corporativo Rotativos

Código	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

Contacto del Emisor: Nestor Broce

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

El Fideicomiso producto que sus ingresos por intereses deberán compensar los gastos sobre intereses que se deberán pagar a los tenedores de los bonos.

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

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 cuentas bancarias mantenidas en Canal Bank.

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

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 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 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 deben estar calzados con los gastos de intereses sobre bonos.

Al 31 de diciembre de 2022, aún no se ha realizado una colocación completa de la emisión Serie A a la fecha se tiene colocado 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 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 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 320 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. Un número de competidores del hotel permanecen cerrados, y se espera que algunos permanecerán cerrados en un futuro previsible, por lo que potencialmente aumentará la parte de mercado para el hotel.

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.

**II. PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Se adjuntan los Estados Financieros para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2022.

**III. PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE GARANTIA**

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

**IV. 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: 28 de febrero de 2023.



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

LM

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

**Estados Financieros
(No Auditados)**

31 de diciembre de 2022

(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.”

2/11/22
MMT

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

Handwritten signature or initials

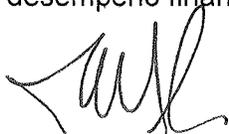
INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

A los Fideicomitentes
ITHACA INVESTMENT TRUST

Los estados financieros interinos del Fideicomiso Ithaca Investment Trust, al 31 de diciembre de 2022, 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 2022, 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

28 de febrero de 2023
Panamá, República de Panamá

Fideicomiso Ithaca Investment Trust*(Panamá, República de Panamá)***Estado de Situación Financiera****31 de diciembre de 2022***(Cifras en Balboas)*

		Diciembre 2022	Diciembre 2021
ACTIVOS	Notas		
Depósitos en bancos	6	8,703	12,458
Préstamos por cobrar	7-11	19,647,000	19,647,000
Intereses por cobrar	7	1,123,154	1,123,154
Otros activos	8	75,277,031	48,291,320
Total de activos		96,055,888	69,073,932
PASIVOS Y PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO			
Pasivos:			
Bonos por pagar	9	19,652,049	19,593,672
Intereses por pagar	9	1,123,154	1,123,154
Total de pasivos		20,775,203	20,716,826
Patrimonio del fideicomiso			
Aportes del fideicomitente		75,900,690	48,811,834
Pérdida acumulada		(620,005)	(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 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 período terminado al 31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

	Notas	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Ingresos:			
Ingresos por intereses sobre préstamos	7	1,394,391	1,428,839
Ingresos por intereses sobre depósitos en banco		285	172
Total de ingresos por intereses		1,394,676	1,429,011
Gastos:			
Gasto por intereses sobre bonos	9	1,394,391	1,399,400
Gastos de emisión de bonos		100,476	56,301
Total de ingresos de operaciones, netos		(100,191)	(26,690)
Gastos generales y administrativos		64,784	97,111
Gastos bancarios		301	350
Total de gastos		65,085	97,461
Pérdida neta del período		(165,276)	(124,151)

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

Handwritten signature/initials

Fideicomiso Ithaca Investment Trust
(Panamá, República de Panamá)

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

	<u>Aportes de fideicomitente</u>	<u>Reserva de intereses</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>48,811,834</u>	<u>0</u>	<u>(454,729)</u>	<u>48,357,106</u>
Aportes recibidos	27,088,856	0	0	27,088,856
Retiros de aportes	0	0	0	-
Pérdida del período	0	0	(165,276)	(165,276)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>75,900,690</u>	<u>0</u>	<u>(620,005)</u>	<u>75,280,686</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 período terminado al 31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

	Notas	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta del período		(165,276)	(124,151)
Ajustes por:			
Ingresos por intereses	7	(1,394,676)	(1,429,011)
Gastos de intereses	9	1,394,391	1,389,946
Gastos de emisión de bonos		100,476	65,755
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Préstamos por cobrar		0	(322,000)
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		1,394,391	368,304
Intereses pagados		(1,394,391)	(338,188)
Flujo de efectivo usado en las actividades de operación		(65,085)	(389,345)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Financiamientos recibidos		0	323,721
Aportes recibidos		61,330	61,343
Flujos de efectivo provisto por las actividades de financiamiento		61,330	385,064
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año		12,458	16,738
Efectivo al final del período	6	8,703	12,458

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)

Notas a los Estados Financieros
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,

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

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, 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;

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

-
- 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.
- 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

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

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.
 - 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.

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

-
- 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 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 28 de febrero de 2023.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

2. Base de Preparación

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.

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 2023 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 2022
(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 entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

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

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

Baja de activos financieros

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

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 de Instrumentos financieros

A la fecha del estado de situación financiera se determina si existe una evidencia

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

objetiva de deterioro en los instrumentos financieros, y se utiliza el modelo de pérdidas crediticias esperadas (PCE), para proveer sobre pérdidas 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 con los tenedores de bonos.

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 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.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

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.

Las fincas que garantizan los bonos están incluidas como aporte al Fideicomiso.

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 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.

4. Información de segmentos

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

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

período, o en períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

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

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

6. Depósitos en bancos

Los depósitos en bancos se detallan a continuación:

	<u>Diciembre</u> <u>2022</u>	<u>Diciembre</u> <u>2021</u>
Cuenta corriente - bancos locales	559	248
Cuenta ahorros - bancos locales	8,144	12,210
Total	<u>8,703</u>	<u>12,458</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.

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.

7. Préstamos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2022, producto de la emisión de bonos, el Fideicomiso mantiene acuerdos de préstamos por un valor de B/.19,647,000 (31 de diciembre de 2021: B/.19,647,000) de los cuales \$6,467,000 devengan una tasa de interés fija de 7.00% y \$13,180,000 una tasa de interés fija 7.50%, con vencimiento en 2023.

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

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/.1,123,154 (31 de diciembre de 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 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.

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

El préstamo ha sido cobrado de manera satisfactoria acorde a lo estipulado contractualmente; por ende, no ha existido un incremento significativo de riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial que amerite una PCE por la vida de dicho activo financiero.

La administración considera que no es necesaria una reserva para pérdidas sobre los préstamos al 31 de diciembre de 2022.

8. Otros activos

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

	<u>Diciembre</u> <u>2022</u>	<u>Diciembre</u> <u>2021</u>
Bienes inmuebles (fincas)	48,291,320	48,291,320
Avalúo	26,985,711	0
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.

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

<u>Serie</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Diciembre 2021</u>
Serie A	12-12-2018	12-12-2023	<u>19,647,000</u>
Total de bonos en circulación y pendientes de pago			19,647,000
Más: intereses a la fecha de compra			62,230
Menos: costo de emisión de bonos, neto			<u>(115,648)</u>
			<u>19,593,672</u>

El Fideicomiso Ithaca Investment Trust, tendrá derecho a redimir total o parcialmente la obligación de pago derivada de estos bonos, cualquiera de las Series, parcial o totalmente, desde su Fecha de Oferta Respectiva, al 100% del saldo insoluto a capital de los Bonos de la Serie correspondiente. El Fideicomiso Emisor, estará obligado a redimir los Bonos en su totalidad sin el pago de una prima en el evento de que ocurra un Cambio de Control de uno o ambos Fideicomitentes y Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del 51% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de todas las Series. Cualquier redención anticipada, ya sea total o parcial deberá ser efectuada en una Fecha de Pago de Interés.

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

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

El período de interés será, para cada Bono, el período que comienza en su Fecha de Emisión Respectiva, y termina en la Fecha de Pago de Interés, inmediatamente siguiente, y cada período sucesivo que comienza en una fecha de pago de interés, y termina en la fecha de pago de interés inmediatamente siguiente.

Los bonos de la Serie A 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 próxima fecha de pago de interés será el 12 de marzo de 2023.

Los intereses por pagar tasa fija al 31 de diciembre de 2022, asciende a B/.1,123,154. (31 de diciembre de 2021: B/.1,123,154); del saldo adeudado al 31 de diciembre de 2022, \$1,050,568.75 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

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

vencimiento de los Bonos.

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:

	Diciembre <u>2022</u>	Diciembre <u>2021</u>
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:

	Diciembre <u>2022</u>	Diciembre <u>2021</u>
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.

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 2022
(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/.19,647,000, (31 de diciembre de 2021: B/.19,647,000), que devengan una tasa de interés del 7.50% (\$13,180,000) y 7% (\$6,467,000) pagadera trimestralmente.

12. Impuesto sobre la renta

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

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 reserva para impuesto sobre la renta.

13. Eventos posteriores

La administración ha evaluado los eventos subsecuentes desde la fecha del estado de situación financiera hasta el 28 de febrero de 2023, fecha en que los estados financieros estaban disponibles, y se determinó que no se requieren revelaciones adicionales de otros asuntos.

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

Anexo I

Estado de Situación Financiera

Por el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	IV Q	III Q	II Q	I Q	IV Q
		Oct - Dic 2022	Jul - Sep 2022	Abr - Jun 2022	Ene - Mar 2022	Oct - Dic 2021
Activos						
Depósitos en bancos	6	8,703	12,970	12,411	12,437	12,458
Préstamos por cobrar	7-11	19,647,000	19,647,000	19,647,000	19,647,000	19,647,000
Intereses por cobrar	7	1,123,154	1,119,333	1,119,333	1,123,154	1,123,154
Otros activos	8	75,277,031	75,277,032	75,277,032	75,277,032	48,291,320
Total de activos		96,055,888	96,056,335	96,055,776	96,059,623	69,073,932
Pasivos						
Bonos por pagar	9	19,652,049	19,637,455	19,622,861	19,608,267	19,593,672
Intereses por pagar	9	1,123,154	1,119,333	1,119,333	1,123,154	1,123,154
Total de pasivos		20,775,203	20,756,788	20,742,194	20,731,421	20,716,826
Patrimonio del Fideicomiso:						
Fondos recibidos en fideicomiso		75,900,690	75,893,563	75,864,425	75,858,562	48,811,834
Pérdida acumulada		(620,005)	(594,016)	(550,843)	(530,360)	(454,728)
Total de patrimonio fideicomitado		75,280,685	75,299,547	75,313,582	75,328,202	48,357,106
Total patrimonio neto del fideicomiso		96,055,888	96,056,335	96,055,776	96,059,623	69,073,932

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

Handwritten initials/signature

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Cifras en Balboas)

Anexo II

Estado de Resultados

Por el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Nota	Diciembre 2022	Septiembre 2022	Junio 2022	Marzo 2022	Diciembre 2021
Ingresos:						
Ingreso por intereses sobre préstamos	7	1,394,391	1,042,928	691,465	343,823	1,428,839
Ingreso por intereses sobre depósitos en bancos		285	222	145	75	172
Total de ingresos por intereses		1,394,676	1,043,150	691,610	343,898	1,429,011
Gastos:						
Gasto por intereses sobre bonos	9	1,394,391	1,042,928	691,465	343,823	1,389,946
Gastos de emisión de bonos		100,476	79,330	55,808	36,823	65,755
Total de ingresos de operaciones, netos		(100,191)	(79,108)	(55,663)	(36,748)	(26,690)
Gastos generales y administrativos		65,085	60,179	40,451	38,884	97,461
Total de gastos		65,085	60,179	40,451	38,884	97,461
Pérdida neta del período		(165,276)	(139,287)	(96,114)	(75,632)	(124,151)

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

Handwritten initials/signature