

SUPLEMENTO No. 2 PROSPECTO INFORMATIVO

**ITHACA INVESTMENT TRUST
(el "Emisor")**

23 de noviembre de 2023

PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS CORPORATIVOS

Monto Total: US\$40,000,000.00

Plazo de Vigencia de Programa Rotativo: No excederá diez (10) años

**Dirección del Emisor: MMG Tower, Piso 24
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este
Ciudad de Panamá, República de Panamá**

Registro: Resolución No. SMV-304-23 de 2 de agosto de 2023

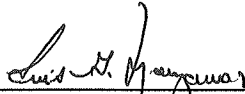
Según lo establecido en el Prospecto Informativo de los Bonos Corporativos Rotativos (los "Bonos"), a continuación se detallan los términos y condiciones de la Serie A de dichos Bonos a ser emitidos por el Fideicomiso Emisor denominado **ITHACA INVESTMENT TRUST**. Cualquier término en este Suplemento que aparezca en mayúsculas tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el Prospecto Informativo.

Serie:	Serie B
Monto:	US\$6,000,000.00
Tasa de Interés:	Año 1: Tasa fija de 8.50% Año 2: Tasa fija de 8.50% Año 3: SOFR + 3.50% Año 4: SOFR + 3.50% Año 5: SOFR + 3.50% Se utilizará de referencia la tasa Secured Overnight Financing Rate (Tasa SOFR). La Tasa SOFR aplicable será la que aparezca en la página correspondiente del sistema de información financiera Bloomberg Financial Markets Service, o en cualquier otro servicio similar que publique dichas tasas. La tasa aplicable se utilizará tal como sea publicada. La Tasa SOFR que aplicará para cada Período de Interés será determinada por el Agente de Pago al menos dos (2) Días Hábiles antes del primer día de cada Período de Interés, y será comunicada como un hecho de importancia de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 3-2008 emitido por la SMV.
Fecha de Oferta Respectiva:	29 de noviembre de 2023
Fecha de Emisión:	01 de diciembre de 2023
Periodicidad de Pago de Intereses:	Trimestral, hasta su respectiva Fecha de Vencimiento o hasta su Redención Anticipada.
Fechas de Pago de Interés:	Los días primero (01) de marzo, primero (01) de junio, primero (01) de septiembre y primero (01) de diciembre de cada año. La primera Fecha de Pago de Interés será el primero (01) de marzo dos mil veinticuatro (2024).

Plazo y Fecha de Pago de Capital:	El valor nominal de los Bonos de esta serie se pagará mediante un solo pago a capital en su fecha de vencimiento, la cual será el primero (01) de diciembre de dos mil veintiocho (2028). Dado lo anterior, el plazo de pago de capital de los Bonos de esta serie será de cinco (5) años.
Período de Interés:	El Periodo de Interés será, para cada Bono, el periodo que comienza en su Fecha de Emisión Respectiva y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente; y cada periodo sucesivo que comienza en una Fecha de Pago y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente.
Base de Cálculo:	La base para el cálculo de intereses será días calendarios entre trescientos sesenta (360) días.
Fecha de Vencimiento:	01 de diciembre de 2028
Fecha de Impresión del Suplemento:	23 de noviembre de 2023
Redención Anticipada:	Los Bonos Corporativos podrán ser redimidos, total o parcialmente, a opción del Fideicomiso Emisor, desde su Fecha de Oferta Respectiva, al cien por ciento (100%) del saldo insoluto de capital.
Garantía:	<p>La presente emisión de Bonos estará respaldada exclusivamente por los Bienes Fiduciaros. Los Bienes Fiduciaros se describen en la Sección III-O del Prospecto Informativo, entre los cuales se incluyen:</p> <p>(1) Bienes Inmuebles: Doscientos dos (202) unidades inmobiliarias (habitaciones de hotel) y trece (13) instalaciones hoteleras, cuyo valor asciende, en conjunto, a USD75,277,032.00 al 30 de septiembre de 2022.</p> <p>(2) Beneficios Económicos: Sumas de dinero que los Fideicomitentes o el Fiduciario tengan derecho a recibir como beneficiarios de Hotel TOC Foundation en virtud del Contrato de Administración Hotelera.</p> <p>(3) Cuenta de Reserva de Pago de Interés: Cuenta de Reserva de Pago de Intereses en la cual se depositará, inicialmente, el equivalente a un trimestre del pago de intereses de cada una de las Series. Adicionalmente, la cuenta deberá mantener en todo momento como saldo mínimo en la cuenta, el equivalente a un trimestre del pago de intereses de cada una de las Series.</p> <p>(4) 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.</p>
Uso de Fondos:	El Fideicomiso Emisor utilizará los fondos para redimir anticipadamente la totalidad del saldo de capital e intereses del Programa Rotativo de Bonos autorizado mediante la Resolución SMV No. 516-18 de 8 de noviembre de 2018, la cual tiene un saldo insoluto de capital por USD19,647,000.00 al 31 de diciembre de 2022 y para otorgar Créditos a los Fideicomitentes a fin de realizar inversiones de capital en los Inmuebles (remodelación de habitaciones y demás usos generales corporativos de los Fideicomitentes).

Calificación de Riesgo:	Calificación de riesgo local de PAÁ con perspectiva Estable, otorgada por Pacific Credit Rating el 26 de mayo de 2023.
--------------------------------	--

ITHACA INVESTMENT TRUST



Luis Manzanares
Presidente y Representante Legal
MMG Trust, S.A.
Fiduciario