



Tel +507 279-9700  
Fax +507 236-4143  
[www.bdo.com.pa](http://www.bdo.com.pa)

Edificio BDO  
Urb. Los Ángeles  
Ave. El Paicat  
República de Panamá  
0831-00303

Señores  
Fideicomiso Ithaca Investment Trust  
Panamá, República de Panamá

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, conclusiones sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de la Compañía 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, que modifiquemos 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 la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa que la Compañía 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.

BDO

27 de junio de 2018.  
Panamá, República de Panamá.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust  
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Situación Financiera

13 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

	Nota	13 de junio de 2018
<b>ACTIVOS</b>		
Depósitos en banco	4	11,000
Total de activos		<u>11,000</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>Pasivos:</b>		
Cuentas por pagar		17,968
Total de pasivos		<u>17,968</u>
<b>Patrimonio:</b>		
Aportes de los fideicomitentes		11,000
Déficit del período		(17,968)
Total de patrimonio		<u>(6,968)</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>11,000</u>

Las notas en las páginas 4 a la 11 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust  
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Resultados

Por el período iniciado del 10 de mayo de 2018 al 13 de junio de 2018

(Cifras en Balboos)

	Notas	Período iniciado del 10 de mayo 2018 al 13 de junio de 2018
Gastos:		
Gastos generales y administrativos	5	17,968
Pérdida neta		<u>(17,968)</u>

Las notas en las páginas 5 a la 11 son parte integral de estos estados financieros.

DE

Fideicomiso Ithaca Investment Trust  
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el período iniciado del 10 de mayo de 2018 al 13 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

	Aporte de los fideicomitentes	Déficit del período	Total de patrimonio
Saldo inicial al 10 de mayo de 2018	0	0	0
Aportes de los fideicomitentes	11,000	0	11,000
Pérdida neta	0	(17,968)	(17,968)
Saldo al 13 de junio de 2018	<u>11,000</u>	<u>(17,968)</u>	<u>(6,968)</u>

Las notas en las páginas 4 a la 11 son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust  
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujos de Efectivo

Por el periodo iniciado del 10 de mayo de 2018 al 13 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

	Período iniciado del 10 de mayo del 2018 al 13 de junio de 2018
	Nota
Flujos de efectivo de las actividades de operación:	
Pérdida neta	(17,968)
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Cuentas por pagar	17,968
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	<u>0</u>
Actividades de Financiamiento:	
Aportes de los fideicomitentes	11,000
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	<u>11,000</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo	11,000
Efectivo al inicio del período	0
Efectivo al final del período	4 <u><u>11,000</u></u>

Las notas en las páginas 4 a la 11 son parte integral de estos estados financieros.

**Fideicomiso Ithaca Investment Trust**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

Por el período iniciado del 10 de mayo de 2018 al 13 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

---

**1. Constitución del fideicomiso**

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 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  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

Por el período iniciado del 10 de mayo de 2018 al 13 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

---

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

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

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

Fideicomiso Ithaca Investment Trust  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

Por el período iniciado del 10 de mayo de 2018 al 13 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

---

- h) realizar todas las acciones y procedimientos, así como suscribir contratos u otros documentos públicos o privados que sean requeridos o apropiados para el cumplimiento de, o que sean incidentales a, los propósitos de este Fideicomiso, según le sea específicamente instruido por (i) los Fideicomitentes, mientras que no se haya emitido una Declaración de Vencimiento Anticipado, o (ii) los Tenedores Registrados o el Agente de Pago, según sea el caso, en caso de que se haya emitido una Declaración de Vencimiento Anticipado.
- Mientras existan Bonos emitidos y en circulación, el Fiduciario, en calidad de fiduciario del Fideicomiso Emisor, se compromete a cumplir con las siguientes obligaciones (las "Obligaciones de Hacer"):
  - a) Suministrar a la SMV y a la BVP, dentro de los plazos y de acuerdo con la periodicidad que establezcan dichas entidades, la siguiente información:
    - Estados Financieros anuales, debidamente auditados por una firma de auditores independientes, los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal, acompañados de la declaración jurada correspondiente. Los estados financieros y la declaración jurada deberán ser confeccionados de conformidad con los parámetros y normas que establezca la SMV;
    - Informe de Actualización Anual (IN-A), los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal;
    - Estados Financieros Interinos No Auditados, los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente; y
    - Informe de Actualización Trimestral (IN-T), los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente.
  - b) Notificar por escrito a la SMV, a la BVP, al Agente de Pago y a los inversionistas sobre la ocurrencia de cualquier hecho de importancia o de cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los Bonos, tan pronto tenga conocimiento del hecho.
  - c) Cumplir con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores y los acuerdos reglamentarios debidamente adoptados por la SMV.
  - d) Cumplir con todas las leyes, decretos, reglamentos, regulaciones y normas legales de cualquiera naturaleza de la República de Panamá que le sean aplicables.



Fideicomiso Ithaca Investment Trust  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

Por el período iniciado del 10 de mayo de 2018 al 13 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

---

- e) Cumplir con los términos y condiciones establecidos para la redención anticipada de cada una de las Series.
- f) Pagar todos los impuestos, tasas, y otras contribuciones de naturaleza análoga con sus vencimientos.
- g) Utilizar los fondos provenientes de la emisión de Bonos bajo el Programa única y exclusivamente para los objetos indicados en el Prospecto.
- h) Solicitar a los Fideicomitentes de manera periódica la siguiente documentación:
  - Póliza de seguro sobre los Bienes Inmuebles: Los Bienes Inmuebles deberán contar en todo momento con una póliza de seguros contra riesgo catastrófico, incluyendo, pero no limitado a terremotos, inundaciones, maremotos, incendio, entre otros, por un monto no inferior al ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras correspondientes a los Bienes Inmuebles, cuya póliza debe ser cedida y endosada a favor del Fideicomiso Emisor. Esta póliza deberá tener una vigencia de doce (12) meses y debe ser emitida por una compañía de seguro que sea aceptable al Fiduciario. Los Fideicomitentes se comprometen a obtener endosos a favor de "Ithaca Investment Trust" con cada compañía de seguros que haya expedido una póliza de seguro de la cual se deriven Pagos de Seguro a favor de los Fideicomitentes, de manera tal que en tales endosos se nombre único beneficiario o persona con derecho a recibir pagos al Fiduciario. Los Fideicomitentes se obligan a que cualquier póliza de seguro de la que se deriven Pagos de Seguros y que contrate en el futuro designe como único beneficiario al Fiduciario.
  - Impuesto de Inmueble: Los Fideicomitentes deberán entregar al Fiduciario constancia del pago de impuesto de inmueble y copia del paz y salvo de dicho impuesto a más tardar dentro de los siete (7) días hábiles después de la fecha de corte de cada cuatrimestre.
  - Pagos al Instituto de Acueductos y Alcantarillados (IDAAN): Los Fideicomitentes deberán entregar al Fiduciario de manera trimestral constancia de pago de cuotas al IDAAN.
  - 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.

**Fideicomiso Ithaca Investment Trust**  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

Por el período iniciado del 10 de mayo de 2018 al 13 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

---

- Licencia Hotelera: Los Fideicomitentes deberán entregar al Fiduciario constancia de la vigencia de la licencia hotelera emitida a nombre de Hotel TOC por la Autoridad del Turismo de Panamá (ATP) a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios después del cierre de cada año fiscal.
- Mientras existan Bonos emitidos y en circulación, el Fiduciario, en calidad de fiduciario del Fideicomiso Emisor, se compromete a cumplir con las siguientes obligaciones (las "Obligaciones de No Hacer"):
  - a) No causar la terminación del Fideicomiso Emisor;
  - b) No incurrir en endeudamientos adicionales distintos a los Bonos;
  - c) No efectuar cambios sustanciales en su propósito original como en la naturaleza de sus operaciones; y
  - d) No efectuar cambios materiales en sus políticas y procedimientos de contabilidad.
  - e) Los beneficiarios de este Fideicomiso serán los Fideicomitentes, sólo en la medida que todas las sumas debidas o adeudadas bajo los Documentos de la Emisión han sido pagadas en pleno a los Tenedores Registrados, según los términos y condiciones contemplados en este Contrato de Fideicomiso.
  - f) Los derechos y obligaciones del Fiduciario para con los Beneficiarios están determinados únicamente por las provisiones expresas de este Contrato de Fideicomiso y el Fiduciario no será responsable sino por el desempeño de tales funciones como expresamente se establecen en este Contrato de Fideicomiso.
  - g) Los Fideicomitentes reconocen y autorizan expresamente al Fiduciario para que emita los Bonos, suscriba cada Documento de la Emisión del cual debe formar parte y para que otorgue las representaciones, declaraciones y garantías acordadas bajo los Documentos de la Emisión, así como para que acuerde y acepte los compromisos y otras disposiciones, provisiones u obligaciones contenidas en tales Documentos de la Emisión.

**Autorización para la emisión de los estados financieros**

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración del Fideicomiso el 27 de junio de 2018.

**Fideicomiso Ithaca Investment Trust**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

Por el período iniciado del 10 de mayo de 2018 al 13 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

---

**2. Resumen de las políticas de contabilidad más importante**

**Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros del Fideicomiso, 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.

**Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están presentados en dólares estadounidenses (USD), moneda funcional y de presentación del Fideicomiso.

**3. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos**

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración del Fideicomiso haga estimados y suposiciones que afectan las cantidades reportadas de activos y pasivos y las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, al igual que las cantidades reportadas de ingresos y gastos. Los resultados finales de estas estimaciones y suposiciones podrían ser diferentes a los montos estimados.

Al 13 de junio de 2018, la Administración del Fideicomiso no ha realizado suposiciones, estimaciones y juicios críticos en la aplicación de las políticas contables que tienen efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

**4. Depósito en banco**

El depósito en banco por B/.11,000 corresponde a depósitos a la vista en banco local.

Fideicomiso Ithaca Investment Trust  
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

Por el período iniciado del 10 de mayo de 2018 al 13 de junio de 2018

(Cifras en Balboas)

---

5. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se constituían de la siguiente manera:

	Período iniciado del 10 de mayo de 2018 al 13 de junio de 2018
Gastos legales por registro de valores	10,250
Tasa de registro Superintendencia del Mercado de Valores	7,000
Impuestos	718
	<hr/>
	17,968

6. Impuestos sobre la renta

El Fideicomiso está sujeto al pago de impuesto de acuerdo a las leyes fiscales establecidas en la República de Panamá.

El Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa de veinticinco por ciento (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 deducir, del total de ingresos gravables, el noventa y cinco punto treinta y tres por ciento (95.33%) de dicho total de ingresos gravables.

El Fideicomiso está obligado a realizar ambos cálculos del impuesto sobre la renta, tanto el cálculo de acuerdo al método tradicional, como el cálculo alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR). Durante el período el Fideicomiso no generó renta gravable.