REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL
(Acuerdo SMV No. 8-2018 de 19 de diciembre de 2018)

INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERIA, S.A.

Año terminado el
31 de diciembre de 2022

Razón Social del emisor: INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERIA, S.A.

Valores que ha registrado: i) Programa Rotativo de Bonos
ii) Acciones Comunes

Serie (Bonos)	Fecha de emisión	Monto	Fecha de vencimiento
A	23/10/2020	USD9,000,000.00	23/10/2025

Acciones Comunes	Autorizadas	Emitidas y en circulación	Fecha de vencimiento
	11,000	USD6,509,000.00	No aplica

Resoluciones de la SMV: No. 445-20 de 12 de octubre de 2020 (Bonos)
No. 446-20 de 12 de octubre de 2020 (Acciones Comunes), corregida mediante Resolución SMV No. 499-20 de 19 de noviembre de 2020.

Número de teléfono y Fax: 507-7880170

Dirección del emisor: Hampton Inn by Hilton David, Calle F Sur, Urbanización San Mateo, Ciudad de David, Provincia de Chiriquí, República de Panamá.

Dirección de correo electrónico
Del emisor: carla.labasta@hilton.com, con copia a: info@assetstrust.com

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

I. INFORMACION Y DESARROLLO

A. Historia y Desarrollo de El Emisor:

Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A. (el "Emisor") es una sociedad anónima panameña, constituida según las leyes de la República de Panamá, e inscrita desde el 21 de septiembre de 2016 en el Registro Público según consta en la sección mercantil Folio Nº 155637136, Asiento No.1 del Registro Público, según Escritura Pública No. 7662 de 20 de septiembre de 2016 de la Notaría Segunda de Circuito de Panamá. Las oficinas de la Sociedad se encuentran ubicadas en el Hotel Hampton Inn by Hilton David, en la Calle F Sur, Urbanización San Mateo, Ciudad de David, Provincia de Chiriquí, República de Panamá, teléfono (507) 788-0170

El Emisor tiene como actividad comercial exclusiva la propiedad y operación de un establecimiento de hospedaje público ubicado en la ciudad de David, provincia de Chiriquí bajo el nombre comercial Hampton by Hilton David, de conformidad con los términos de un acuerdo de franquicia (como franquiciado) con la sociedad Hilton Worldwide Franchising LP (como franquiciante).

El Hotel Hampton by Hilton es el primer hotel de bandera internacional en la provincia de Chiriquí. El hotel cuenta con 120 habitaciones, 4 salones de eventos corporativos de 25 m^2 a 50 m^2 y un área comercial de 1,443 m^2. Asimismo, éste se encuentra compuesto por un sótano, una planta baja y 6 pisos de habitaciones.

El Emisor se encuentra inscrito desde el año 2018 en el Registro Nacional de Turismo de la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP) como Empresa Turística para realizar la actividad de "hospedaje público turístico bajo la modalidad hotel" contemplada en la Ley No. 80 de 8 de noviembre de 2012. El 20 de octubre de 2020 la Autoridad de Turismo de Panamá emitió la Certificación No. 001 mediante la cual se confirma la condición del establecimiento como nuevo proyecto turístico, así como las demás validaciones técnicas que permitieron el inicio de sus operaciones al público el 30 de noviembre de 2020. La apertura en dicha fecha fue parcial con un número inicial de 40 habitaciones disponibles de un total de 120 habitaciones. A la fecha de emisión de este informe, los trabajos de construcción y equipamiento de las habitaciones han sido finalizados.

La Superintendencia del Mercado de Valores autorizó el registró para su Oferta Pública de un Programa Rotativo de Bonos hasta por USD10,000,000.00, distribuidos en tantas series disponga el Fideicomiso Emisor que podrá mantener el programa vigente hasta por 10 años, de conformidad con las regulaciones aplicables. Adicionalmente la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó la emisión de 11,000 acciones comunes las cuales han sido ofrecidas en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. desde el 9 de agosto de 2021.

B. Capital Accionario:

Al cierre del ejercicio, el capital social autorizado del Emisor está conformado por 6,509 acciones comunes por un valor nominal de USD100 cada una; 5,000 acciones preferidas clase A

con un valor nominal de USD460 cada una; 500 acciones preferidas clase B.1 con un valor nominal de USD1,000 cada una y 2,200 acciones preferidas clase B.2 con un valor nominal de USD1,000 cada una. El Emisor no ha concedido otros derechos de suscripción sobre sus acciones, ni valores convertibles. No hay personas con derecho de suscripción preferente sobre las acciones objeto de la oferta pública que tramita el Emisor.

En el Prospecto Informativo de la emisión (acciones comunes) se declaró que los accionistas existentes del Emisor en la fecha de la oferta inicial mantenían vigente un Acuerdo de Accionistas fechado 22 de marzo de 2017 con efecto exclusivamente para las partes que los suscribieron. Los nuevos accionistas que adquieran las nuevas acciones comunes autorizadas para su oferta pública, en la fecha en que sean efectivamente ofrecidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., no se verían afectados por las estipulaciones de tal Acuerdo ya que la reforma integral al pacto social de 8 de julio 2020 eliminó toda restricción a la libre transferencia de la nueva porción de acciones comunes (Escritura Pública No. 10590 de 8 de julio 2020 de la Notaría Duodécima).

Mediante Escritura Pública No. 10590 de 8 de julio 2020 de la Notaría Duodécima, inscrita desde el 8 de julio 2020, la Asamblea de Accionistas del Emisor modificó íntegramente su Pacto Social para dejar sin efecto previas estipulaciones contenidas en dicho pacto que representaban restricciones a la libre transferencia y disposición de las acciones. Los accionistas existentes del Emisor suscribieron un Acuerdo de Accionistas el 22 de marzo de 2017 con efecto exclusivamente para las partes que los suscribieron y cuyos efectos no alcanzan a los nuevos inversionistas que adquieran las Acciones comunes objeto de la presente emisión.

El Emisor no tiene indicación de la existencia de oferta de compra o intercambio por terceras partes, incluyendo a las empresas subsidiarias, afiliadas y sociedad (es) controladora (s) respecto de las acciones del Emisor, respecto de las acciones de otras compañías que haya ocurrido durante el último ejercicio fiscal.

Capitalización y Endeudamiento:

El Emisor cuenta con facilidades crediticias tanto de corto como largo plazo que se detallan en el cuadro visible a continuación. La totalidad de los activos del Emisor está ubicada en la provincia de Chiriquí, por lo que su distribución geográfica es completamente en la República de Panamá.

A continuación, se muestra la capitalización y endeudamiento, al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2022:

	2022	**2021**
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar a proveedores	107,321	252,978
Intereses por pagar	159,585	150,842
Arrendamiento financiero por pagar	3,567	2,686

Gastos acumulados por pagar	91,652	60,040
Adelantos de clientes	0	17,863
Otras cuentas por pagar	0	211,000
Otros pasivos	0	357,729
Total de pasivos corrientes	**362,125**	**1,053,138**
Pasivos no corrientes		
Arrendamiento financiero por pagar	16,253	20,335
Depósitos de garantía recibidos	132,300	132,300
Ingresos diferidos	298,611	300,000
Reservas laborales	8,017	4,145
Bonos corporativos por pagar	9,000,000	9,000,000
Total de pasivos no corrientes	**9,455,181**	**9,456,780**
Total de pasivos	**9,817,307**	**10,509,918**
Total de patrimonio	**12,369,765**	**5,884,369**

Fuente: Elaborado con base en datos de los Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2022, comparado a 31 de diciembre de 2021.

El principal endeudamiento es mantenido con los tenedores registrados de los bonos corporativos emitidos bajo los términos de la Serie A, emitidos con fecha efectiva 23 de octubre de 2020 bajo los siguientes términos y condiciones:

SERIE:	**“A”**
Fecha de Oferta	21 de octubre de 2020
Fecha de Emisión Respectiva de los Bonos de la Serie A	23 de octubre de 2020
Monto de la Serie A	USD9,000,000.00
Tasa de Interés	Fija 5.5% anual
Período y Fecha de Pago de Intereses	Pagados trimestralmente los días quince (15) de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año hasta la Fecha de Vencimiento (cada uno, una “Fecha de Pago de Intereses”)
Plazo y Pago de Capital	Hasta la Fecha de Vencimiento
Base de cálculo de la Tasa de Interés	Días calendarios entre trescientos sesenta (360) días.
Plazo	5 años
Fecha de Vencimiento	23 de octubre de 2025
Redención Anticipada	No habrá redención anticipada de los Bonos
Uso de los fondos Recaudados	Financiamiento de la construcción, equipamiento y puesta en funcionamiento del nuevo Hotel Hampton Inn – by Hilton en la ciudad de David, provincia de Chiriquí, mediante la

	optimización de su estructura patrimonial, sustitución de pasivos y capital de trabajo relacionados a la construcción en proceso de una instalación hotelera nueva.
Garantía de los Bonos de la Serie A	Fideicomiso de Garantía constituido por el Emisor mediante Escritura Pública No. 7364 de 18 de septiembre 2020 de la Notaría Segunda de Circuito, inscrito a Folio 30129046 de la Sección de Fideicomisos del Registro Público desde el 29 de septiembre 2020 para administrar los siguientes activos: a. un aporte inicial en efectivo b. el compromiso del Emisor de aportar la titularidad de las siguientes fincas dentro de los siguientes 120 días calendario contados desde la Fecha de Oferta Inicial, una vez canceladas obligaciones con Canal Bank, S.A. y levantados los gravámenes hipotecarios sobre las mismas: b.1 Folio Real No. 8219 (F), Código de Ubicación 4501 de la sección de la Propiedad, corregimiento de David, distrito de David, provincia de Chiriquí. b.2 Folio Real No. 10,800 (F), Código de Ubicación 4501 de la sección de la Propiedad, corregimiento de David, distrito de David, provincia de Chiriquí. c. El endoso la póliza de Seguro emitida por Chubb Seguros Panamá, S.A. (“Seguro de Todo Riesgo Daños Materiales”) contratado sobre las dos fincas. d. La cesión irrevocable de los cánones de arrendamiento de un local comercial que arrendará el Emisor a un operador autorizado de Casinos. La cesión de los cánones es contingente a la ocurrencia de una Causal de Vencimiento Anticipado no subsanada por parte del Emisor.
Fiduciario de Garantía	Assets Trust & Corporate Services, Inc.
Calificación de Riesgo	PA AA-
Nombre de la Calificadora	Pacific Credit Ratings
Fecha de impresión del Suplemento	15 de octubre de 2020.

C. Pacto Social y Estatutos:

El Pacto Social del Emisor fue otorgado mediante Escritura Pública No. 7662 de 20 de septiembre de 2016 de la Notaría Segunda de Circuito de Panamá, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público el 21 de septiembre de 2016, como consta en el Folio No. 155637136 de la Sección Mercantil.

El Pacto Social del Emisor contiene cláusulas que establecen o regulan los siguientes temas:

- Descripción específica de la actividad del Emisor: operación hotelera.
- El capital social del Emisor distribuido entre acciones comunes y preferidas y sus características.
- El derecho a voto de las acciones comunes
- Celebración de las Juntas de Accionistas, convocatorias y métodos de voto
- No hay derecho de suscripción preferente en futuras emisiones acciones.
- Domicilio
- Duración de la sociedad
- Conformación de la Junta Directiva.

Además, dentro del Pacto Social no se contempla condiciones impuestas por el pacto social para modificaciones al capital cuando dichas condiciones sean más rigurosas que las requeridas por Ley.

Dentro del Pacto Social del Emisor se contemplan las siguientes estipulaciones:

i. *Estipulaciones aplicables a los negocios o contratos entre la solicitante y uno o más de sus directores o dignatarios, en los que éstos tengan intereses, de forma directa o indirecta:*

El Pacto Social del Emisor no previene o impide que éste pueda celebrar acuerdos o negocios en que uno o más de sus directores o dignatarios o accionistas tengan interés directa o indirectamente, siempre que tales negocios o acuerdos sean celebrados en igualdad de términos y condiciones comerciales como si no existiera una parte relacionada interesada.

ii. *Con relación a los directores, dignatarios, ejecutivos o administradores, resuma cualquier cláusula del pacto social o de los estatutos con relación a la facultad de votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tenga interés; la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva; retiro o no de directores, dignatarios. ejecutivos o administradores por razones de edad; y número de acciones, si hay alguno, requeridas para ser director o dignatario:*

El Pacto Social del Emisor no hay cláusulas que de forma expresa prevengan que el director, accionista o dignatario interesado voten en una moción o resolución en la que tenga interés.

iii. *Derechos , preferencias y restricciones que corresponden a cada clase de acciones incluyendo derecho a dividendos; el límite de tiempo después del cual el derecho a dividendo expira y una indicación de la parte a cuyo favor este derecho opera; derechos de voto, incluyendo todo acuerdo para elección de directores o dignatarios y el impacto de esos acuerdos en caso en que se permite o requiere el voto acumulativo; derecho*

a participación en las ganancias de la solicitante; derecho a participar en cualquier excedente en el evento de liquidación; cláusulas de redención; cláusulas sobre fondo de amortización; aumento de capital por la solicitante; y cualquier cláusula que discrimine contra un tenedor existente o futuro de tales valores:

El Pacto Social del Emisor describe los derechos de las acciones comunes y de las preferidas, incluyendo el derecho de recibir dividendos y el derecho a voto. No se contiene ninguna estipulación sobre la expiración del derecho a dividendo o reglas especiales sobre voto acumulativo. En un evento de cese de operaciones, liquidación y disolución del Emisor aplicarán las reglas generales sobre liquidación y disolución. El Pacto del Emisor tampoco contempla la obligación de éste de recomprar acciones, así que aplicarían las reglas generales de la Ley 32 de 1927 y el Código de Comercio.

iv. Acción necesaria para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando cuando las condiciones Son más exigentes que las requeridas por ley:

El Pacto Social del Emisor describe el proceso para que una reunión de accionistas se lleve a cabo y sea válida. Solo una resolución de los accionistas debidamente adoptada podría cambiar los derechos de los tenedores de las acciones.

v. Condiciones que gobiernan la forma en la que las asambleas generales anuales y las asambleas extraordinarias son convocadas, incluyendo las condiciones de admisión, cuando aplique:

El Pacto Social del Emisor describe los plazos para convocatoria y contiene las reglas generales de quorum para llevar a cabo reuniones válidas de las asambleas de accionistas.

vi. Limitación en los derechos para Ser propietario de valores, incluyendo las limitaciones impuestas por ley extranjera o el pacto social a los derechos de accionistas no residentes o extranjeros para ejercer derechos de voto o indique que no hay tales limitaciones si es el caso.

El Pacto Social del Emisor no establece limitaciones para la adquisición de las acciones por razón de residencia o nacionalidad. Tampoco establece reglas diferenciadas en cuanto al derecho a voto, el derecho a recibir dividendos o cualquier otro derecho por razones de residencia o nacionalidad del accionista.

vii. Cualquier cláusula en el pacto social, estatutos o acuerdos de accionistas que limite, difiera, restrinja o prevenga el cambio de control accionario del emisor o sus subsidiarias, en caso de fusión, adquisición o reestructuración corporativa.

El Pacto Social del Emisor no contiene cláusulas que restrinjan o limiten la libre transferibilidad de las acciones. Para que el Emisor resuelva fusionarse o reestructurarse, tal acto tendría que ser adoptado en una reunión de los accionistas

válidamente convocada y celebrada.

D. Descripción del Negocio:

El Emisor se dedica a la administración y operación de un hotel en la ciudad de David, orientado al segmento de hotel corporativo, es decir para viajeros de negocios que tienen necesidad de realizar viajes de negocios al área oriental del país. El Hotel cuenta con un total de 120 habitaciones, 4 áreas de eventos y un área comercial de 1,443 metros cuadrados.

El Hotel está construido sobre las siguientes fincas:

a. Folio Real No. 8219 (F), Código de Ubicación 4501 de la sección de la Propiedad, corregimiento de David, distrito de David, provincia de Chiriquí.
b. Folio Real No. 10,800 (F), Código de Ubicación 4501 de la sección de la Propiedad, corregimiento de David, distrito de David, provincia de Chiriquí (los “Bienes Inmuebles”).

Con relación a las dos fincas antes descritas, el Emisor adquirió el compromiso bajo los términos de la emisión de los bonos corporativos, de aportarlas junto con otros activos, a un Fideicomiso de Garantía constituido con Assets Trust & Corporate Services, Inc., el cual se encuentra debidamente inscrito a la fecha de este Informe Anual.

Como parte de su plan de negocios, el Emisor destinó un área para uso de local comercial con fines de arrendamiento (el “Local Arrendado”). El Emisor ha suscrito desde el 18 de enero de 2017 un contrato de arrendamiento con la sociedad West Lantiam, S.A., inscrita al Folio 155595572 de la Sección Mercantil del Registro Público (el “Arrendatario”) sobre el Local Arrendado, por una superficie total arrendada aproximada de 1,443 m^2 (el “Contrato de Arrendamiento”). Con relación al Contrato de Arrendamiento y sus dos enmiendas se listan las siguientes características de importancia:

(i) Plazo: 20 años contados computados desde la fecha de inicio de operaciones del Hotel una vez obtenida la autorización de la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP).
(ii) El Arrendatario asume obligación de construir la parte interna y acondicionar el Local Arrendado para el funcionamiento de un casino que tendrá máquinas tragamonedas y mesas de juego.
(iii) El Arrendatario asume todas las obligaciones relacionadas con la obtención de los permisos y ejecución de documentos contractuales necesarios con las entidades estatales para la operación de un Casino.
(iv) El Arrendador podrá a su entera discreción, decidir si incorpora las fincas al régimen de Propiedad Horizontal y segregar el Local Arrendado como finca independiente.
(v) Valores del cánon (escalonado), derecho de llave, depósito de garantía.

A la fecha de este Informe, la adecuación del local comercial ha sido completada, entregada al inquilino y en operación.

I. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

De acuerdo a cifras auditadas al 31 de diciembre de 2022, el Emisor tenía un total de activos corrientes de USD712,354 compuestos por efectivo en banco, cuentas por cobrar a clientes, inventarios y gastos pagados por adelantado. Los pasivos corrientes ascienden a USD362,125.

Al cierre del ejercicio 2022, el flujo de efectivo neto por las actividades de operación totalizó USD(346,971).

B. RECURSOS DE CAPITAL

Los gastos de organización fueron trasladados a los resultados en atención al inicio formal de las operaciones. Los gastos de organización incluyeron los gastos del establecimiento del hotel, así como honorarios profesionales, cargos por gestiones legales, impuestos, servicios públicos, entre otros.

En adición a las obligaciones adquiridas por los Bonos por pagar equivalentes a USD9,000,000.00, el Emisor mantiene compromisos con otras instituciones financieras por valor de USD19,820 en concepto de arrendamiento financiero por pagar.

El Emisor ha iniciado con la emisión y colocación de las 11,000 acciones comunes que se encuentra autorizadas a colocar. La emisión de las nuevas acciones comunes busca complementar y fortalecer la estructura de capital. La emisión y colocación de las nuevas acciones comunes adicionales, tiene el propósito de fortalecer el balance del Emisor con una estructura de capital más sostenible en el tiempo.

Como parte de la estrategia de estabilización de los flujos del Emisor durante el período de inicio de operaciones y la pandemia del COVID-19, el Emisor solicitó el día 16 de marzo de 2021 al Agente de Pago, Registro y Transferencia de la emisión que comunicara a los tenedores registrados, una solicitud consistente en diferir el pago de las sumas correspondientes a las Fechas de Pago de Intereses del 15 de abril y 15 de julio de 2021 para ser cancelados conjuntamente en la Fecha de Pago de Intereses del 15 de octubre de 2021. En este sentido, dicha solicitud fue comunicada como un Hecho de Importancia el día 16 de marzo de 2021.

Posteriormente, con fecha 23 de marzo de 2021, el Agente de Pago, Registro y Transferencia confirmó al Emisor que la dispensa solicitada había sido concedida por los tenedores que representan el 100% de los bonos emitidos y en circulación. El otorgamiento de dicha dispensa fue comunicado como un Hecho de Importancia el día 24 de marzo de 2021.

Esta medida estratégica generó el alivio en el flujo de caja del Emisor, para poder fortalecer su labor comercial y de operaciones. Las obligaciones fueron debidamente canceladas en el pago de intereses de octubre de 2021. De igual forma, el pago del cupón trimestral correspondiente a enero 2022 se realizó sin ninguna demora, al igual que todos los pagos de cupones subsiguientes.

C. RESULTADO DE LAS OPERACIONES

En el año 2022, el Emisor mantuvo una tasa de ocupación promedio de 52.27%, presentando una tendencia ascendente para cerrar diciembre con una ocupación de 56.10% y ventas totales

por alojamiento de USD1,678,788 para generar una utilidad operativa (EBITDA) de USD646,845 antes de depreciaciones y gastos financieros.

Este resultado se puede categorizar como razonable, dentro del entorno que supuso el año 2022, siendo el primer año de recuperación post-pandemia.

El resultado neto después de gastos financieros y depreciaciones al final del período corresponde a una utilidad de USD43,647, mientras que el resultado integral corresponde a una utilidad de USD5,119,692, considerando las ganancias por revaluación del inmueble.

D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS.

La ubicación de hotel operado por el emisor en la provincia de Chiriquí es una apuesta a ese polo de desarrollo del país, apalancado no solo en el movimiento comercial en la ciudad de David sino en toda la oferta gastronómica, hotelera, de experiencia y aventuras que ofrecen las playas circundantes tales como Boca Chica y los destinos de tierras altas como Boquete y Volcán. David es un punto de paso obligado dentro del intenso tráfico comercial entre Panamá y Costa Rica, así como los demás países de Centroamérica.

El turismo como negocio ha evolucionado de forma acelerada en la última década. Los nuevos gustos y necesidades de los turistas y viajeros de negocios, los cambios en los canales de distribución y venta, los avances tecnológicos y el surgimiento de plataformas P2P (peer to peer) como Airbnb, han modificado radicalmente el sector de alojamiento.

Los operadores y cadenas están invirtiendo en la creación de nuevas marcas, diseñadas específicamente para adaptarse a las nuevas tendencias y gustos de los denominados “Millennials”, que ya suponen más de un 30% de los clientes que se alojan en los hoteles. Este segmento de clientela fusiona las líneas entre viaje de trabajo y viaje de placer, al que también se hace referencia como “bleisure”, en el que se combina un viaje de trabajo, con algunos días de ocio o vacaciones.

En el otro extremo, el envejecimiento de la población hace que se incremente el segmento de los turistas de más edad (pero todavía activos), que demandan servicios adaptados a sus necesidades.

Otra tendencia marcadamente al alza es la opción para elegir la habitación. Los turistas demandan poder elegir la ubicación de la habitación en el hotel, al igual que hacen cuando seleccionan el asiento de un avión o un tren. De igual forma, el foco en lo local y autóctono es particularmente relevante en el área geográfica en la que opera el Emisor, con múltiples opciones para actividades de “wellness” o bienestar.

En un análisis más macro, la economía local presenta signos de recuperación luego de 24 meses de iniciada la crisis sanitaria generada por la pandemia global del COVID-19. Específicamente en el sector turismo, los sectores público y privado impulsan a través de distintas iniciativas recuperar el terreno perdido en el 2020-2021, tales como las que se mencionan a continuación:

- El gobierno Nacional anunció mediante Decreto Ejecutivo el lanzamiento de un nuevo e innovador programa llamado Visa de Corta Estancia como Trabajador Remoto (Teletrabajo), cuyo objetivo es estimular la reactivación económica mediante la atracción de turistas de “estadía extendida” y nómadas digitales que puedan teletrabajar desde Panamá. Este programa dinamizaría la economía mediante la estimulación del turismo,

los restaurantes, compras y el consumo y servicios en general, resultando en una mayor reactivación de empleos para los panameños.

Producto de la pandemia del COVID-19, se han impulsado nuevas modalidades de trabajo a nivel mundial, entre estas, el trabajo remoto, practicado por muchas empresas y sus colaboradores que han tenido que adaptarse a trabajar desde su casa o, bien, desde cualquier lugar del mundo.

- La empresa de cruceros ROYAL CARIBBEAN regresa a Panamá con 19 operaciones anuales de puerto base ("homeport") que traerá más de cuarenta mil visitantes anualmente, a partir de diciembre 2023.

- PROMTUR Panamá y EXPEDIA firman un acuerdo para fortalecer el posicionamiento del destino en mercados internacionales. EXPEDIA es una de las agencias de viaje en línea más reconocidas a nivel mundial, con lo que se busca atraer a visitantes de los principales mercados objetivo.

- En enero de 2022 el sector turístico reportó un aumento importante en la llegada de Visitantes Internacionales (VI) y en los Ingresos Turísticos (IT) vs las cifras del mismo mes en el año 2021.

- Dentro del segmento de industria de reuniones, PROMTUR Panamá realizó una sesión de trabajo con 40 empresa locales para conocer las principales tendencias y ajustes en este segmento, quedando muy patente que los eventos híbridos y virtuales llegaron para quedarse. En este punto, el nuevo Panama Convention Center en Amador con más de 33,500 m2 de espacio funcional altamente flexible busca posicionarse como una clara opción para la realización de eventos.

- La Autoridad de Turismo de Panamá (ATP), en alianza estratégica con la Fundación Circuito del Café y el Centro de Competitividad de la Región Occidental (CECOMRO), lanzaron la plataforma: www.circuitodelcafe.com , con el objetivo de fortalecer la marca. En la misma los turistas interesados en conocer más sobre el producto, podrán obtener información por región de la oferta turística de las fincas cafetaleras. Empezando desde la historia, la calidad del grano, las experiencias que ofrecen en sus paquetes promocionales y precios, imágenes y vídeos.

- Se espera que la Terminal 2 del Aeropuerto Internacional de Tocumen, con una inversión de más de 912 millones de USD mejore el proceso de entrada al país de los visitantes internacionales. La obra inició operaciones en 2022.

El país continúa afrontando retos importantes especialmente en el área de recurso humano calificado e infraestructura, así como una intensa competencia de los países del bloque centroamericano, pero buscando su sitio y posición diferenciada como un destino no solo para turismo y recreación sino como una opción para reubicarse, invertir y trabajar.

Dentro de este contexto general, el Emisor ve con cautela y optimismo la puesta en marcha de los nuevos establecimientos turísticos y su recepción favorable tanto por el turismo interno como los visitantes internacionales.

II. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Se incluyen los Estados Financieros del Emisor para el período terminado el 31 de diciembre de 2022 auditados por la firma BAKER TILLY.

III. INFORMES DE FIADORES O GARANTES.

Se incluye la Certificación del Fiduciario de garantía, Assets Trust & Corporate Services, Inc.

IV. DIVULGACION

El presente Informe será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.

Adicionalmente será publicado en la página web del fiduciario de garantía: www.assetstrust.com

Fecha de divulgación: 30 de marzo de 2023.

Por INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERIA, S.A.

Alfonso Naranjo
Representante Legal

Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el año terminado al 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 del público en general"

Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - IV
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdidas	3
Estado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6 – 27

Avenida Samuel Lewis,
Calle 55 Este, Plaza Obarrio,
Piso 1, Oficina 111
T+310-0950
www.bakertilly.com.pa

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas y la Junta Directiva de
Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A. ("la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados de ganancias o pérdidas, cambios en el patrimonio 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 adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A. al 31 de diciembre de 2022 así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con 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 de Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A. de conformidad con los requerimientos éticos, 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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del presente año. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos

Baker Tilly Panamá Audit, S.A. trading as Baker Tilly is a member of the global network Baker tilly international Ltd., the members of which are separate and independents legal entities.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relacionados a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa realista que hacerlo.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, 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 aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riegos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación 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 de la Compañía.

- Evaluamos la apropiación de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones efectuadas por la Administración.

- Evaluamos la presentación en general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

- 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, si existe o no una incertidumbre material relacionada 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 material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, por las cuales debamos modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo de la Compañía en relación con, el alcance planificado y la oportunidad de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

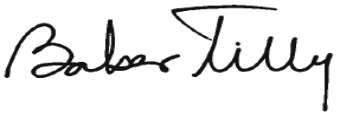
Informe de Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

En cumplimiento con la Ley N°280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.

- El socio de auditoría que ha elaborado este Informe del Auditor Independiente es Gabriel A. Holness con número de idoneidad de Contador Público Autorizado No.8935.

- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría, a la que se refiere este informe, está conformado por Gabriel A. Holness, socio encargado y Vanessa De La Torre gerente encargada.



29 de marzo de 2023
Panamá, República de Panamá

Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2022	2021
Activos corrientes			
Efectivo	**5**	419,774	133,677
Cuentas por cobrar	**6**	169,311	32,870
Inventarios		16,573	15,106
Gastos pagados por adelantado		106,696	52,307
Total de activos corrientes		712,354	233,960
Activos no corrientes			
Terreno, edificio, maquinarias y equipos, netos	**7**	20,880,165	15,483,948
Intangible	**8**	39,706	40,000
Adelanto a proveedores		6,293	-
Depósitos en garantía		32,344	38,052
Impuestos pagados por adelantado		406,352	585,827
Abono a recompra de acciones	**14**	10,000	10,000
Costos de emisión		99,857	-
Otros activos		-	2,500
Total de activos no corrientes		21,474,717	16,160,327
Total de activos		**22,187,071**	**16,394,287**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores		107,321	252,978
Intereses por pagar	**11 y 13**	159,585	150,842
Arrendamiento financiero por pagar	**9**	3,567	2,686
Gastos acumulados por pagar		91,653	60,040
Adelantos de clientes		-	17,863
Otras cuentas por pagar	**12**	-	211,000
Otros pasivos		-	357,729
Total de pasivos corrientes		362,125	1,053,138
Pasivos no corrientes			
Arrendamiento financiero por pagar	**9**	16,253	20,335
Depósitos de garantía recibidos		132,300	132,300
Ingresos diferidos	**10**	298,611	300,000
Reservas laborales		8,017	4,145
Bonos corporativos por pagar	**11**	9,000,000	9,000,000
Total de pasivos no corrientes		9,455,181	9,456,780
Total de pasivos		9,817,306	10,509,918

(Continúa)

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	2022	2021
Patrimonio			
Acciones de capital	**13**	-	2,500
Acciones en tesorería	**13**	(3,305,000)	(2,711,000)
Acciones preferidas	**13**	5,000,000	5,276,624
Dividendos preferidos	**13**	(435,141)	(239,775)
Acciones comunes	**13**	6,509,000	4,489,000
Superávit por revaluación	**7**	5,076,045	-
Pérdidas acumuladas		(475,139)	(932,980)
Total de patrimonio		12,369,765	5,884,369
Total de pasivos y patrimonio		**22,187,071**	**16,394,287**

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

Estado de Ganancias o Pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
Ingresos por alojamiento		1,678,788	914,823
Ingresos por alimentos, bebidas y otros		362,248	256,243
Ingresos por alquiler		446,400	482,800
Total de ingresos		2,487,436	1,653,866
Costos de servicios		(1,070,322)	(706,233)
Ganancia bruta		1,417,114	947,633
Otros ingresos			
Otros ingresos		24,444	45
Gastos			
Gastos de personal		(217,401)	(180,539)
Gastos de ventas, generales y administrativos	**15**	(577,322)	(501,926)
Depreciaciones y amortizaciones	**7**	(107,443)	(520,119)
Gastos financieros		(495,745)	(532,957)
Total de gastos		(1,397,911)	(1,735,541)
Ganancia (pérdida) neta		**43,647**	**(787,863)**
Otras ganancias integrales que no serán reclasificadas a resultado posteriormente			
Ganancias por revaluación de propiedades		5,076,045	-
Ganancias integrales		**5,119,692**	-

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Acciones en tesorería	Acciones preferidas	Acciones comunes	Superávit por revaluación	Pérdidas acumuladas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2020	14,700	-	6,000,000	-	-	(145,117)	5,869,583
Emisión de acciones	-	-	-	4,489,000	-	-	4,489,000
Dividendos de acciones preferidas	-	-	(239,775)	-	-	-	(239,775)
Recompra de acciones	(12,200)	(2,711,000)	(723,376)	-	-	-	(3,446,576)
Pérdida neta – 2021	-	-	-	-	-	(787,863)	(787,863)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	2,500	(2,711,000)	5,036,849	4,489,000	-	(932,980)	5,884,369
Acciones de capital	(2,500)	-	-	-	-	-	(2,500)
Emisión de acciones comunes	-	-	-	2,020,000	-	-	2,020,000
Recompra de acciones	-	(594,000)	(276,624)	-	-	-	(870,624)
Dividendos de acciones preferidas	-	-	(195,366)	-	-	-	(195,366)
Traspaso de la depreciación de edificio revaluado	-	-	-	-	(414,194)	414,194	-
Cambio en el Valor Razonable de Activos Fijos	-	-	-	-	5,490,239	-	5,490,239
Utilidad neta - 2022	-	-	-	-	-	43,647	43,647
Saldos al 31 de diciembre de 2022	**-**	**(3,305,000)**	**4,564,859**	**6,509,000**	**5,076,045**	**(475,139)**	**12,369,765**

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Nota	2022	2021
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Utilidad (pérdida) neta		43,647	(787,863)
Ajustes por:			
Depreciaciones y amortizaciones		107,149	520,119
Provisión de reservas laborables		7,579	5,208
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		(201,882)	(25,842)
Inventarios		(1,467)	(1,011)
Gastos pagados por adelantado		11,051	(24,047)
Activo intangible		294	-
Adelanto a proveedores		(6,293)	54,035
Depósitos en garantía		5,708	(233)
Impuestos pagados por adelantado		179,475	96,581
Otros activos		2,500	-
Cuentas por pagar a proveedores		(145,657)	(19,265)
Gastos acumulados por pagar		31,613	34,286
Otros pasivos		(357,729)	322,729
Ingresos diferidos		(1,389)	-
Adelantos de clientes		(17,863)	17,863
Reservas laborables		(3,707)	(1,914)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación		(346,971)	190,646
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisición de terreno, edificio, mobiliario y equipos		(13,127)	(569,323)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(13,127)	(569,323)
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Préstamos bancarios por pagar		-	(600,000)
Arrendamiento financiero por pagar		(3,201)	23,021
Intereses por pagar		8,743	(109,385)
Abono a recompra de acciones		-	(10,000)
Otras cuentas por pagar		(211,000)	211,000
Emisión de acciones		2,020,000	4,489,000
Costos de emisión		99,857	-
Recompra de acciones		(873,124)	(3,434,376)
Dividendos de acciones preferidas		(195,366)	(239,775)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		646,195	329,485
Aumento (disminución) neta del efectivo		286,097	(49,192)
Efectivo al inicio del año		133,677	182,869
Efectivo al final del año	**5**	**419,774**	**133,677**

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A. (la Compañía) es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá y está debidamente inscrita a la ficha o folio mercantil No. 155637136, Asiento No. 1 del Registro Público en la fecha 21 de septiembre de 2016 según Escritura Pública Número 7662.

Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A. se dedica, a la inversión en negocios de hotelería, turismo y todo negocio relacionado con la actividad de hotelería.

Las oficinas administrativas están ubicadas en Calle F Sur, David, Provincia de Chiriquí.

Los estados financieros fueron aprobados por el señor Alfonso Felipe Naranjo Rodríguez, presidente de la compañía, para su emisión el 29 de marzo de 2023.

Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A. mantiene el grado de inversión de AA.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros se presentan a continuación:

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Excepto por el terreno y edificio que se presentan a su valor razonable.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables con base en su criterio en el proceso de aplicación de políticas de contabilidad de la Compañía las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de ganancias o pérdidas durante el año.

Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro están relacionadas con las depreciaciones de los activos fijos y las reservas laborales.

Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

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, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.

- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

La compañía, ha aplicado inicialmente el deterioro del edificio y las mejoras, mediante depreciación y amortización. La compañía ha aplicado durante el 2022, la medición del edificio mediante avalúo reconociendo un superávit en el patrimonio.

Efectivo

Comprenden el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado, ya que no se mantienen dentro de un modelo de negocio para cobrar los flujos de efectivo contractuales usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

Bajo la NIIF 9, las provisiones para pérdidas crediticias esperadas se miden en cualquiera de las siguientes bases:

1. Pérdidas crediticias esperadas (PCE) de 12 meses: son PCE que resultan de posibles eventos predeterminados dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe, y
2. Pérdidas crediticias posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero.

La Compañía ha optado por medir la provisión para pérdidas por cuentas por cobrar por un monto igual a PCE de por vida (¨el enfoque simplificado para cuentas por cobrar¨). Para determinar las PCE en las cuentas por cobrar, la Compañía utiliza una matriz de provisión respaldada por la experiencia histórica de pérdidas crediticias de las cuentas por cobrar, ajustada según corresponda para reflejar las condiciones actuales y las estimaciones de las condiciones económicas futuras.

La Compañía considerando los bajos niveles de morosidad y la diversificación de la cartera, la gerencia determino, no realizar cálculos para el deterioro.

Alquileres por cobrar

Los alquileres por cobrar son reconocidos y registrados al monto original de las facturas, se originaron por servicios de alquileres.

Inventarios

Los inventarios están valorados al costo o valor neto de realización, el menor. El costo se determina utilizando el método de costo primero que entra, primero que sale.

Terreno, edificio, maquinarias y equipos

Las maquinarias y equipos están registrados al costo de adquisición menos la depreciación. Excepto por el terreno y el edificio que son revaluados al valor razonable.

Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, se contabilizan a operaciones en la medida que se efectúan.

Depreciaciones – Las depreciaciones se calculan de acuerdo al método de línea recta para la maquinaria, equipos y mejoras, con base en la vida útil de los activos, como se detalla a continuación:

	Años
Edificio	30
Maquinaria y equipos	5 - 10
Mobiliario	10 - 20
Programas	1 - 5
Equipo rodante	4

Activos intangibles

El activo intangible, para una empresa con características de emisora o vendedora de un bien inmueble, puede incorporarse en la contabilidad siempre que exprese un valor equivalente a la existencia de la posibilidad de producir y obtener beneficios futuros que aumenten el patrimonio del negocio; Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A. mantiene ese beneficio, y como consecuencia efectúa el registro de activo intangible reconociendo el valor de un Derecho de Llave aprovechando los beneficios claramente identificados los cuales se materializan por medio de un convenio suscrito con la franquicia de Hotelería Hilton.

Amortización – La amortización se calcula de acuerdo al método de línea recta.

Costos de emisión de bonos

Los costos de emisión de bonos son costos incrementales directamente a la emisión de un pasivo financiero. Un costo incremental es aquél en el que no se habría incurrido si la entidad no hubiese adquirido, emitido o dispuesto del instrumento financiero. Los costos de emisión de bonos incluyen honorarios y comisiones pagadas a los agentes, asesores, comisionistas e intermediarios, tasas establecidas por las agencias reguladoras y bolsas de valores, así como impuestos y otros derechos. Los costos de transacción no incluyen primas o descuentos sobre la deuda, costos financieros, costos internos de administración o costos de mantenimiento y se amortizan a lo largo de la vida esperada de la emisión de bonos.

Acciones de capital

Los instrumentos financieros emitidos por la Compañía se clasifican como patrimonio, sólo en la medida en que no se ajustan a la definición de un pasivo o un activo financiero.

Las acciones comunes de la Compañía se clasifican como instrumentos de patrimonio.

Ingresos por servicios

Alojamiento

El ingreso por servicios de alojamiento consiste en ofrecer el servicio de habitaciones a clientes, el cual es reconocido diariamente durante la estadía de los huéspedes.

Alquiler

Los ingresos por alquiler se reconocen mensualmente por el método de línea recta, con base en el canon de arrendamiento establecido en el contrato de alquiler, utilizando el método de devengado.

Impuesto sobre la renta

Incentivos fiscales especiales

La compañía Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A. de acuerdo con la Resolución No 040/2018 de 19 de abril de 2018, publicada en la Gaceta Oficial Digital del día martes 8 de mayo de 2018, emitida por la Autoridad de Turismo de Panamá, está inscrita en el Registro Nacional de Turismo, de manera que la misma gozará de una serie de incentivos fiscales establecidos en el Artículo 4 de la Ley No. 80 de noviembre 2012, desde la fecha de inscripción en el Registro de Turismo, estos incentivos son los siguientes:

1. Exoneración del impuesto de importación por el término de 5 años;
2. Exoneración del impuesto de inmuebles por el término de 15 años;
3. Exoneración del impuesto sobre el uso de muelles o aeropuertos que construya la empresa por el término de 15 años;
4. Exoneración del impuesto sobre la renta causado por los intereses que devengan los acreedores, originada de la primera operación financiera destinada a inversiones en la actividad turística;
5. Exoneración total del impuesto sobre la renta derivado de la actividad turística operada por la empresa por el término de 15 años;
6. Exoneración de todo impuesto o gravamen sobre su capital, por el término de cinco años;
7. Exoneración del pago del 1% correspondiente al Fondo Especial de Compensación de Intereses FECI que establece la Ley 4 de 1994 y sus modificaciones, sobre los préstamos bancarios mientras la empresa se encuentre inscrita en el Registro Nacional de Turismo.

4. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que La Compañía no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2023:

- NIIF 1 – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).
- NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores (Enmienda – Cómo distinguir entre cambios en políticas contables y cambios en estimaciones contables).
- NIC 12 – Impuesto a las ganancias (Enmienda – Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única).

La Administración aún no ha tenido la oportunidad de evaluar si su adopción tendrá un impacto importante en los estados financieros de la Compañía para el período de aplicación inicial.

5. Efectivo

	2022	2021
Caja menuda	10,265	21,856
Canal Bank, S.A.	217,195	29,693
Banistmo, S.A.	184,453	77,249
Bac International Bank, Inc.	7,861	4,879
Total de efectivo	419,774	133,677

6. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se detallan de la siguiente manera:

	2022	2021
Cuentas por cobrar - clientes	161,601	32,870
Cuentas por cobrar Otras - empleados	7,710	-
	169,311	32,870

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	2022	2021
De 0 a 30 días	56,416	8,948
De 31 a 60 días	45,114	-
De 61 a 90 días	42,116	4,310
De 90 a 120 días	1,318	7,892
Más 121 días	16,637	11,720
	161,601	32,870

7. Terreno, edificio, maquinarias y equipos, netos

2022

	Terreno	Edificio	Maquinaria y equipo	Mobiliario	Equipo de cómputo	Equipo rodante	Construcciones en proceso	Total
Costo								
Al inicio del año	1,947,380	12,425,811	136,730	814,557	110,266	29,906	-	15,464,650
Adiciones	-	550,764	-	980	800	-	-	552,544
Revaluación	2,560,398	2,515,647	-	-	-	-	-	5,076,045
Al final del año	4,507,778	15,492,222	136,730	815,537	111,066	29,906	-	21,093,239
Depreciación acumulada								
Al inicio del año	-	-	16,485	59,923	26,402	3,115	-	105,925
Gasto del año	-	-	16,485	59,980	23,208	7,476	-	107,149
Al final del año	-	-	32,970	119,903	49,610	10,591	-	213,074
	4,507,778	15,492,222	103,760	695,634	61,456	19,315	-	20,880,165

2021

	Terreno	Edificio	Maquinaria y equipo	Mobiliario	Equipo de cómputo	Equipo rodante	Construcciones en proceso	Total
Costo								
Al inicio del año	1,947,380	12,425,811	136,730	814,557	110,266	-	-	15,434,744
Adiciones	-	-	-	-	-	29,906	539,417	569,323
Al final del año	1,947,380	12,425,811	136,730	814,557	110,266	29,906	539,417	16,004,067
Depreciación acumulada								
Gasto del año	-	414,194	16,485	59,923	26,402	3,115	-	520,119
Al final del año	-	414,194	16,485	59,923	26,402	3,115	-	520,119
	1,947,380	12,011,617	120,245	754,634	83,864	26,791	539,417	15,483,948

2022	Costo de adquisición	Revalorización	Costo de adquisición revalorizado
Terreno	1,947,380	2,560,398	4,507,778
Edificio	12,976,575	2,515,647	15,492,222
Saldo al final	14,923,955	5,076,045	20,000,000

La Compañía adoptó el método de revalorización para contabilizar el terreno y el edificio de las fincas N° 8219 y 10800, ubicadas en la calle F sur, San Mateo. David, Chiriquí (Hotel Hampton) – Ciudad de Panamá. El valor razonable de estas propiedades se obtuvo por medio de evaluadores independientes (Metamorfosis Arquitectos), según avalúo de la propiedad con fecha 23 de junio de 2023. El valor en exceso del costo en libros de la propiedad fue registrado a otros resultados integrales como superávit por revalorización.

Al 31 de diciembre de 2022, esta finca está garantizando los bonos corporativos por pagar con un importe en libros de B/.9,000,000 (2021: B/.9,000,000) ver nota 11.

8. Intangible

Al 31 de diciembre de 2022, Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A., reconoce como activo intangible un Derecho de Llave por el valor de B/.40,000 pagado por anticipado en ambos periodos, aprovechando los beneficios económicos futuros claramente identificados los cuales se detallan en un convenio franquicia suscrito con la cadena hotelera internacional Hilton Wordlwide Franchising, LP, por el uso de la marca HAMPTON Inn by Hilton David. El nombre que utilizará el hotel será HAMPTON Inn by Hilton David fungiendo como el inversor o comprador al momento de la firma del convenio. El contrato tiene vigencia hasta el 30 de abril de 2034.

	2022	2021
Saldo al inicio del año	40,000	40,000
Amortización	(294)	-
Saldo al final del año	39,706	40,000

9. Arrendamiento financiero por pagar

	2022	2021
Dentro de un año	3,429	3,937
Entre 2 y 5 años	18,695	24,168
	22,124	28,105
Menos cargos financieros	(2,304)	(5,084)
	19,820	23,021
Porción corriente de los arrendamientos Financieros por pagar	3,567	2,686
Porción no corriente	16,253	20,335

Contrato de arrendamiento financiero con Canal Leasing, S.A. de Urban microbús con valor de B/.25,299; el canon de arrendamiento es de B/.437 mensual, con una tasa de interés de 7.50% y vence en julio 2027.

10. Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos se detallan como sigue:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	300,000	300,000
Amortización	(1,389)	-
Saldo al final del año	298,611	300,000

En el contrato de arrendamiento firmado en diciembre 2017 entre Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A. y West Lantiam Corp. En el párrafo 2.5.1 se establece una obligación de pago por parte del arrendatario (West Latian Corp.) al Arrendador (Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.) de Trescientos Mil Balboas con 00/100 (B/.300,000) en concepto de derecho de llave.

11. Bonos corporativos por pagar

El programa rotativo de bonos corporativos autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 445- 2020 de 12 de octubre de 2020, con un plazo de vigencia que no excederá de diez (10) años, la Junta Directiva del Emisor ha autorizado y por este medio se comunica al público que la Fecha de Emisión Respectiva de la Serie A será el 19 de octubre de 2020, cuyos términos y condiciones específicos se describen a continuación:

Serie:	**A**
Fecha de Oferta	21 de octubre de 2020
Fecha de Emisión Respectiva de los Bonos de la Serie A	23 de octubre de 2020
Monto de la Serie A	US$9,000,000.00
Tasa de Interés	Fija 5.5% anual
Período y Fecha de Pago de Intereses	Pagados trimestralmente los días quince (15) de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año hasta la Fecha de Vencimiento (cada uno, una “Fecha de Pago de Intereses”).
Plazo y Pago de Capital	Hasta la Fecha de Vencimiento
Base de cálculo de la Tasa de Interés	Días calendarios entre trescientos sesenta (360) días.
Plazo	5 años
Fecha de Vencimiento	23 de octubre de 2025
Redención Anticipada	No habrá redención anticipada de los Bonos.

(Continúa)

(Continuación)

Uso de los fondos Recaudados	Financiamiento de la construcción, equipamiento y puesta en funcionamiento del nuevo Hotel Hampton Inn – by Hilton en la ciudad de David, provincia de Chiriquí, mediante la optimización de su estructura patrimonial, sustitución de pasivos y capital de trabajo relacionados a la construcción en proceso de una instalación hotelera nueva.
Serie:	**A**
Garantía de los Bonos de la Serie A	Fideicomiso de Garantía constituido por el Emisor mediante Escritura Pública No. 7364 de 18 de septiembre 2020 de la Notaría Segunda de Circuito, inscrito a Folio 30129046 de la Sección de Fideicomisos del Registro Público desde el 29 de septiembre 2020 para administrar los siguientes activos: a. un aporte inicial en efectivo. b. el compromiso del Emisor de aportar la titularidad de las siguientes fincas dentro de los siguientes 120 días calendario contados desde la Fecha de Oferta Inicial, una vez canceladas obligaciones con Canal Bank, S.A. y levantados los gravámenes hipotecarios sobre las mismas: B.1 Folio Real No. 8219 (F), Código de Ubicación 4501 de la sección de la Propiedad, corregimiento de David, distrito de David, provincia de Chiriquí. B.2 Folio Real No. 10,800 (F), Código de Ubicación 4501 de la sección de la

	Propiedad, corregimiento de David, distrito de David, provincia de Chiriquí. c. El endoso la póliza de Seguro emitida por Chubb Seguros Panamá, S.A. (“Seguro de Todo Riesgo Daños Materiales”) contratado sobre las dos fincas. d. La cesión irrevocable de los cánones de arrendamiento de un local comercial que arrendará el Emisor a un operador autorizado de Casinos. La cesión de los cánones es contingente a la ocurrencia de una Causal de Vencimiento Anticipado no subsanada por parte del Emisor.
Fiduciario de Garantía	Assets Trust & Corporate Services, Inc.
Calificación de Riesgo	PA AA
Nombre de la Calificadora	Pacific Credit Ratings

Al 31 de diciembre de 2022, los intereses de los bonos corporativos por pagar B/.103,125 (Diciembre 2021: B/.103,125).

12. Otras cuentas por pagar

Durante el año 2021, la compañía firmo dos contratos de compraventa de acciones, donde las partes acordaron realizar la recompra de acciones de uno de los inversionistas. La cantidad de acciones totales son 2,500 por un valor de B/.2,711,000 de las cuales se abonó B/.2,500,000 quedando pendiente B/.211,000. Los cuales fueron cancelados en el 2022.

13. Acciones de capital

	2022	2021	Tasa de interés
Acciones de capital			
El capital social autorizado de la sociedad es 14,700 acciones a B/.1.00 cada uno. Las acciones no están pagadas.	-	2,500	
Acciones en tesorería	(3,305,000)	(2,711,000)	
Acciones preferidas Tipo A			
Autorizadas 5,000 acciones comunes con valor en libros de B/.460 cada una. Todas pagadas, emitidas y en circulación.	2,300,000	2,300,000	
Acciones preferidas Tipo B1			
Autorizadas 1,500 acciones comunes con valor nominal de B/.1,000 cada una. 500 acciones pagadas, emitidas y en circulación.	776,624	1,500,000	7%
Recompra de acciones preferidas	(276,624)	(723,376)	
	500,000	776,624	
Acciones preferidas Tipo B2			
Autorizadas 2,200 acciones comunes con valor nominal de B/.1,000 cada una. Todas pagadas, emitidas y en circulación.	2,200,000	2,200,000	7%
Dividendos de acciones preferidas	(435,141)	(239,775)	
Acciones comunes			
Autorizadas 11,000 acciones comunes con valor nominal de B/.1,000 cada una. Emitidas y en circulación 6,509.	6,509,000	4,489,000	
	7,768,859	6,817,349	

Al 31 de diciembre 2022, los dividendos por pagar de las acciones preferidas B/.56,460 (Diciembre 2021: B/.88,967).

Acciones comunes

La Junta Directiva del Emisor autorizó en su sesión del 10 de julio de 2020, la Oferta pública de Acciones Comunes de su capital autorizado por un total de hasta Once Mil (11,000) Acciones Comunes con valor nominal de Mil Dólares (US$1,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América cada una (en adelante las "Acciones" o las "Acciones Comunes") cada una. El monto de la emisión es de Once Millones de Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US$11,000,000.00). Las Acciones serán emitidas en forma nominativa y registrada, en denominaciones de Mil dólares (US$1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América o sus múltiplos, cada una. Las Acciones Comunes tendrán derecho a voto a razón de un voto por cada acción. También tendrán derecho a recibir dividendos cuando éstos sean declarados por la Junta Directiva del Emisor, así como a recibir fondos producto de la liquidación del Emisor según se describe en el Prospecto. Los dividendos de las Acciones Comunes no serán acumulativos y se pagarán netos de cualquier impuesto que pudiese derivarse de la inversión. Por ser instrumentos de participación, las Acciones Comunes no tienen fecha de vencimiento.

La oferta pública fue autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante la resolución N° 446-20 del 12 de octubre de 2020.

Emisor:	Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.
Valores	Acciones Comunes
Cantidad de Acciones	Hasta 11,000 acciones comunes.
Representación de las acciones	Las acciones comunes serán emitidas en títulos nominativos en forma registrada.

(Continúa)

(Continuación)

Precio Inicial de Venta	Las Acciones Comunes serán ofrecidas inicialmente a un precio de US$1,000.00 por acción, pero luego de su colocación inicial el precio de oferta podrá fluctuar según las condiciones del mercado. Las Acciones Comunes podrán ser emitidas como parcialmente pagadas.
Fecha de Oferta Inicial	14 de octubre de 2020
Fecha de Emisión	1 de diciembre de 2020
Dividendos	Las Acciones Comunes pagarán dividendos de tiempo en tiempo, según lo determine la Junta Directiva del Emisor, con los fondos legalmente disponibles para ello.
Uso de los Fondos	Financiamiento de la construcción, equipamiento y puesta en funcionamiento del nuevo Hotel Hampton Inn – by Hilton en la ciudad de David, provincia de Chiriquí, mediante la optimización de su estructura patrimonial, sustitución de pasivos y capital de trabajo relacionados a la
Uso de los Fondos	construcción en proceso de una instalación hotelera nueva.
Casa de Valores y Puesto de Bolsa	Canal Securities Corp.

(Continúa)

(Continuación)

Agente de Pago, Registro y Transferencia:	Canal Securities, Corp.
Asesores Legales	Patton, Moreno y Asvat.
Ley Aplicable	Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 (el cual incluye las modificaciones incorporadas por la ley 67 de 2011) y demás leyes y normas legales de la República de Panamá.
Inscripción	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Custodio	Central Latinoamericana de Valores (LatinClear)
Registro	Resolución SMV N° 446-20 de 12 de octubre de 2020
Modificaciones y Cambios	El Emisor se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto Informativo y demás documentos que respaldan la oferta pública de las Acciones Comunes con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación o para reflejar cambios en la información del documento constitutivo del Emisor.

14. Abono a recompra de acciones

Durante el año 2021, la compañía firmo un contrato promesa de recompra de acciones preferidas, en dicho contrato se estableció que se debía realizar un primer abono B/.10,000 y posteriormente un pago final para ejecutar la recompra de acciones.

15. Gastos generales y administrativos

	2022	2021
Servicios básicos	231,610	181,299
Mantenimiento emisión de acciones y bonos	71,820	49,370
Mantenimiento preventivo edificio	63,814	66,694
Honorarios profesionales	61,625	38,748
Honorarios de administración del activo	42,540	54,745
Seguros	27,916	30,388
Gastos de colaboradores	23,045	21,068
Mantenimiento reactivo de edificio	16,896	14,727
Seguridad privada	13,133	14,027
Gastos de oficina	9,675	9,094
Gastos bancarios	4,801	10,014
Impuestos	4,428	9,046
Suscripciones	3,080	1,147
Otros gastos generales	2,939	1,559
	577,322	501,926

16. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuestos sobre la renta de las empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades tributarias durante los últimos tres años, incluido el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía tenía una pérdida fiscal por la cual no incurrió en el gasto por impuesto a las ganancias de esos años.

17. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos y el nivel de jerarquía de la medición del valor razonable:

	2022		2021	
	Valor en libros	**Valor razonable (Nivel 3)**	**Valor en libros**	**Valor razonable (Nivel 3)**
Activos:				
Efectivo	419,774	419,774	133,677	133,677
Cuentas por cobrar, neto	234,752	234,752	32,870	32,870
Total	654,526	654,526	166,547	166,547
Pasivos:				
Cuentas por pagar a proveedores	107,321	107,321	252,978	252,978
Arrendamientos por pagar	19,820	19,820	23,021	23,021
Bonos corporativos por pagar	9,000,000	8,957,625	9,000,000	8,908,928
Total	9,127,141	9,084,766	9,275,999	9,184,927

El valor en libros del efectivo, las cuentas por cobrar, las cuentas por pagar y los préstamos por pagar se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

El valor razonable de los Bonos Corporativos por Pagar representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo estimados a pagar. Los flujos futuros de efectivo se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

15. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Gestión de riesgo financiero

La Compañía está expuesta al siguiente riesgo derivado del uso de instrumentos financieros:

Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas las obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

La siguiente tabla muestra los flujos de efectivo contractuales por vencimientos de los pasivos financieros:

		2022			
	Importe en libros	**Total**	**6 meses o menos**	**7 a 12 Meses**	**Más de un Año**
Cuentas por pagar	107,321	(107,321)	(107,321)	-	-
Arrendamiento financiero por pagar	19,820	(19,820)	(1,903)	(1,957)	(15,960)
Bonos corporativos por pagar	9,000,000	(10,622,202)	(276,639)	(276,639)	(10,068,924)
	9,127,141	(10,749,343)	(385,863)	(278,596)	(10,084,884)

		2021			
	Importe en libros	**Total**	**6 meses o menos**	**7 a 12 Meses**	**Más de un Año**
Cuentas por pagar	252,978	(252,978)	(247,450)	-	-
Arrendamiento financiero por pagar	23,021	(23,021)	(1,770)	(915)	(20,336)
Bonos corporativos por pagar	9,000,000	(11,124,077)	(272,836)	(272,836)	(10,578,405)
	9,275,999	(11,400,076)	(522,056)	(273,751)	(10,598,741)

Administración del riesgo de liquidez

La Compañía monitorea el riesgo de quedarse sin fondos para hacer frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de caja con proyección anual y bianual que son revisados y actualizados mensualmente. De esta forma se determina la capacidad que tendrá la Compañía de hacer frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá que cubrir. Los fondos provienen de las operaciones y la emisión de acciones.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licda. Paola Calenkeris Huertas

NOTARIA SEGUNDA, PRIMERA SUPLENTE DEL CIRCUITO

Tel.: (507) 309-1011
309-1012
309-1013
309-1014

CALLE MANUEL MARÍA ICAZA,
EDIFICIO OMEGA, PLANTA BAJA.
PANAMÁ, REP. DE PANAMÁ
pcalenkeris@notariasegunda.com.pa

COPIA
ESCRITURA No. _____ DE 30 DE marzo DE 20 23

POR LA CUAL: DECLARACION NOTARIAL JURADA – **INVERSIONES CHRIICANAS DE HOTELERIA, S.A.**

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

15H50 REPUBLICA de PANAMA
BE3A * TIMBRE NACIONAL *
000447 00008.00
30 03 23 NP0206

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

----------**DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA**----------

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los treinta (30) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), ante mí, **PAOLA CALENKERIS HUERTAS,** Notaria Segunda, Primera Suplente del Circuito Notarial de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho- cuatrocientos sesenta y dos-trescientos noventa y cinco (8-462-395), comparecieron personalmente los señores comparecieron personalmente los señores **ALFONSO FELIPE NARANJO RODRIGUEZ,** varón, mayor de edad, casado, asesor financiero, de nacionalidad colombiana, residente permanente en la República de Panamá, portador del carné de residente permanente número E – ocho - ciento cuarenta mil novecientos cuarenta y ocho (E-8-140948); **DANILO SALINAS - BALDIZON,** varón, mayor de edad, casado, Consultor/Economista, de nacionalidad nicaragüense, residente en la República de Panamá, portador del pasaporte de su país de origen número C cero dos siete siete cinco tres cuatro cero (C02775340), **CARLA ANTONINA LABASTA BLANCO,** mujer, panameña, mayor de edad, soltera, administradora de empresas, vecina de esta ciudad, portadora de la cédula de identidad personal número ocho – ochocientos cuarenta y siete – mil seiscientos cuarenta y dos (8-847-1642) y **MARILU CHERIGO,** mujer, panameña, mayor de edad, soltera, vecina de esta ciudad, contadora, portadora de la cédula de identidad personal número ocho – setecientos veintisiete - mil trescientos setenta y uno (8-727-1371); personas a las que conozco quienes comparecen en sus condiciones de Director-Presidente (ALFONSO NARANJO); Director-Tesorero (DANILO SALINAS – BALDIZON), Gerente General (CARLA ANTONINA LABASTA BLANCO) y Contralor (MARILU CHERIGO) de la sociedad anónima denominada **INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERIA, S.A.,** constituida bajo las leyes de la República de Panamá e inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio Número uno-cinco-cinco-seis-tres-siete-uno-tres-seis (155637136) Sigla S y me solicitaron que extendiera la presente diligencia para hacer constar en ella, como en efecto lo hago, que bajo la gravedad del juramento, declaren lo siguiente: ----------

PRIMERO: Que debidamente autorizados para que este acto y como Directores – Dignatarios y Ejecutivos de **INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERIA, S.A.** declaramos lo siguiente:----------

a. Hemos revisado el Estado Financiero de INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERIA, S.A. al treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós (2022);----------

b. Declaramos que a nuestro juicio, los Estados Financieros antes indicados 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 Número uno (1) de ocho (8) de julio de mil novecientos noventa y nueve (1999), sus modificaciones y 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. Declaramos que a nuestro juicio los Estados Financieros referidos en el inciso a) anterior y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de la sociedad INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERIA, S.A. al 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 o estamos en conocimiento de los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre la persona registrada o sujeta a reporte y sus consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados. ----------

d.3 Hemos evaluado la efectividad de los controles internos del emisor dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. ----------

d.4 Presentaremos en los Estados Financieros anuales conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.----------

e. Que cada uno de los firmantes y/o la Administración de la sociedad ha revelado a los auditores externos de INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERIA, S.A. 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 de la empresa registrada sujeta a reporte 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 de la persona registrada o sujeta a reporte. ----------

f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de la persona registrada o sujeta a reporte, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo el formulario de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. ----------

SEGUNDO: Que la presente Declaración Jurada la hacemos en cumplimiento de las disposiciones del artículo tres (3) del Acuerdo número ocho (8) del año dos mil (No. 8-2000) y sus subsiguientes modificaciones, las cuales han sido expedidas por la Superintendencia del Mercado de Valores y que **MARILU CHERIGO** ejerce funciones de Contralor de la Sociedad. ----------

==========

En virtud de lo antes expuesto suscriben la presente declaración jurada. ----------

Leída como le fue a los comparecientes en presencia de los testigos instrumentales **ZORAIDA DE VERGARA**, con cédula de identidad personal número ocho – ciento treinta y siete – trescientos uno (8-137-301) y **ALISSON BROWN VEGA,** con cédula de identidad personal número ocho – mil diez- dos mil cinco (8-1010-2005), ambas mayores de edad y vecinas de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, por y ante mí, el Notario, que doy fe. ----------

ALFONSO NARANJO RODRIGUEZ
Carnet de Residente No. E-8-140948

DANILO SALINAS - BALDIZON
Pasaporte Nicaragüense No. C02775340

CARLA ANTONINA LABASTA BLANCO

Cédula: 8-847-1642

MARILU CHERIGO

Cedula No. 8-727-1371

LOS TESTIGOS:

ZORAIDA DE VERGARA
Cedula No. 8-137-301

ALISSON BROWN VEGA
Cedula No. 8-1010-2005

PAOLA CALENKERIS HUERTAS
Notaria Segunda, Primera Suplente del Circuito Notarial de Panamá

Edificio Capital Plaza, piso 7
Blvd Roberto Motta, Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Tel.: (507) 264-2338 I Fax: (507) 263-8475
Info@assetstrust.com
www.assetstrust.com
Mailing address: P.O. Box 0816-01182

Panamá, 30 marzo de 2023

Señores
Superintendencia del Mercado de Valores
Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.
Ciudad

Ref. Certificación del Fiduciario de Garantía **IN-A a 31 de diciembre de 2022** de INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERIA, S.A.

Estimados Señores:

El abajo suscrito, Director-Secretario de ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES, INC., sociedad anónima incorporada bajo las leyes de la República de Panamá (la "Fiduciaria"), a folio No. 61090 (S) desde el 6 de octubre de 1980, titular de Licencia Fiduciaria No. 6-87 concedida por la Comisión Bancaria Nacional y Certificado de Acreditación expedido mediante Resolución No. SBP FID-A-0033-2018 de 8 de enero de 2018 de la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, por este medio

Certifico:

1. Que mediante Escritura Pública No. 7364 de 18 de septiembre de 2020 de la Notaría Segunda de Circuito de Panamá, la sociedad INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERIA, S.A., constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá e inscrita a Folio 155637136 de la Sección Mercantil del Registro Público (el "Emisor") celebró (como fideicomitente) un contrato de Fideicomiso de Garantía con la Fiduciaria (el "Fideicomiso de Garantía") el cual quedó inscrito en el Registro Público a Folio 30129046, asiento 1 de la Sección de Fideicomisos del Registro Público desde el 29 de septiembre de 2020.

2. Que el Emisor registró un Programa Rotativo de Bonos Corporativos ante la Superintendencia del Mercado de Valores hasta por US$10,000,000.00 para su oferta pública, mediante Resolución SMV No. 445-20 de 12 de octubre de 2020 a ser emitidos en tantas Series como disponga el Emisor a su discreción, programa que no puede exceder una vigencia de 10 años.

3. Que en el contrato por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía entre el Emisor y la Fiduciaria:

    a. Se designó a los tenedores registrados de los Bonos Corporativos del Emisor como beneficiarios principales, hasta la concurrencia del monto de las obligaciones adquiridas con dichos tenedores (cláusula quinta);

Edificio Capital Plaza, piso 7
Blvd Roberto Motta, Costa del Este
Panamá, República de Panamá
Tel.: (507) 264-2338 I Fax: (507) 263-8475
Info@assetstrust.com
www.assetstrust.com
Mailing address: P.O. Box 0816-01182

b. Se ejecutó un aporte inicial en efectivo de Tres Mil Dólares (US$3,000.00) y el Emisor adquirió la obligación de transferir al Fideicomiso la propiedad de los siguientes bienes inmuebles de su propiedad:

b.1 Folio Real No. 8219 F, Código de Ubicación 501 de la sección de la Propiedad, Corregimiento de David, Distrito de David, Provincia de Chiriquí.
b.2 Folio Real No. 10,800 F, Código de Ubicación 4501 de la sección de la Propiedad, Corregimiento de David, Distrito de David, Provincia de Chiriquí.

4. Que a la fecha de esta certificación los dos bienes inmuebles descritos en el numeral 3) anterior han sido debidamente traspasados a nombre del Fiduciario de Garantía mediante Escritura Pública No. 831 de 1 de febrero de 2021 de la Notaría Segunda, adicionada por la Escritura Pública No. 4164 de 20 de abril de 2021 de la Notaría Segunda desde el 21 de abril de 2021.

5. Que la sociedad arrendataria del local comercial que operará el negocio de casino declarado en el prospecto informativo de la emisión ha sido formalmente notificada de la cesión de los flujos efectuada a favor del fiduciario de garantía, en los términos y condiciones contemplados en el respectivo contrato de cesión celebrado entre el Emisor y el fiduciario de garantía.

6. Que la compañía aseguradora de los bienes inmuebles descritos en el numeral 3) anterior ha sido formalmente notificada de la constitución del Fideicomiso y en tal virtud, se ha emitido el respectivo endoso de la póliza de seguro a favor del fiduciario de garantía.

7. Que los documentos de la emisión incluyendo el Fideicomiso de Garantía y el Prospecto Informativo no establecen una relación de cobertura mínima.

Sin otro particular, quedo de ustedes,

ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES, INC.
Como fiduciario del FIDEICOMISO DE GARANTIA
BONOS ICH (No. 227) y no a título personal

Jose Manuel Jaén Marichal
Director-Secretario