

**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 2023

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](mailto:carla.labasta@hilton.com), con copia a:  
[info@assetstrust.com](mailto: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 N° 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<sup>2</sup> a 50 m<sup>2</sup> y un área comercial de 1,443 m<sup>2</sup>. 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 2022 y 31 de diciembre de 2023:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Pasivos corrientes</b>		
Cuentas por pagar a proveedores	148,412	107,320
Intereses por pagar	150,763	159,585
Arrendamiento financiero por pagar	4,176	3,567
Gastos acumulados por pagar	63,944	91,652
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>367,295</b>	<b>362,125</b>

<b>Pasivos no corrientes</b>		
Arrendamiento financiero por pagar	11,970	16,253
Depósitos de garantía recibidos	132,300	132,300
Ingresos diferidos	281,944	298,611
Reservas laborales	14,792	8,017
Bonos corporativos por pagar	9,000,000	9,000,000
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>9,441,006</b>	<b>9,455,181</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>9,808,301</b>	<b>9,817,307</b>
<b>Total de patrimonio</b>	<b>13,382,504</b>	<b>12,369,765</b>

Fuente: Elaborado con base en datos de los Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2023, comparado a 31 de diciembre de 2022.

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	<p>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:</p> <p>a. un aporte inicial en efectivo</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
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, resume 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<sup>2</sup> (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 segregará 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 2023, el Emisor tenía un total de activos corrientes de USD1,261,508 compuestos por efectivo en banco, cuentas por cobrar a clientes, inventarios y gastos pagados por adelantado. Los pasivos corrientes ascienden a USD367,295.

Al cierre del ejercicio 2023, el flujo de efectivo neto por las actividades de operación, financiamiento e inversión fue de USD401,341, de los cuales USD627,528 provienen de las actividades de operación.

### 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, el Emisor mantiene compromisos con otras instituciones financieras por valor de USD16,146 en concepto de arrendamiento financiero.

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 acciones comunes adicionales, tiene el propósito de fortalecer el balance del Emisor con una estructura de capital más sostenible en el tiempo.

### C. RESULTADO DE LAS OPERACIONES

En los doce meses de operación del año 2023, el Emisor mantuvo una tasa de ocupación promedio de 63.79% e ingresos totales por USD2,851,591 que generaron una utilidad operativa antes de depreciaciones y gastos financieros (EBITDA) de USD850,131.

El resultado neto después de gastos financieros y depreciaciones al final del período corresponde a una utilidad de USD240,548, resultados razonables y dentro de los parámetros esperados en un negocio hotelero en etapa de crecimiento y consolidación; mientras que el resultado integral corresponde a una utilidad de USD1,201,739, 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.

La apertura del hotel en el año 2020 fue una apuesta a la recuperación económica del país y de la región.

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.

## II. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Se incluyen los Estados Financieros del Emisor para el período terminado el 31 de diciembre de 2023 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](http://www.assetstrust.com)

Fecha de divulgación: 26 de marzo de 2024.

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 2023

"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 - 2
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 – 28

---

## **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 2023, 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 materiales.

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 2023 así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### ***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.

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la ejecución de procedimientos diseñados para responder a nuestra evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos ejecutados para abordar los asuntos clave de auditoría detallados a continuación, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros adjuntos.

#### **Asunto clave de la auditoría**

Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A. de acuerdo con la emisión de Bonos Corporativos por pagar por el monto de USD9,000,000 que representa el 92% del total de pasivos tiene el compromiso de cumplir con los términos y condiciones del acuerdo de emisión.

#### **Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.**

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

Evaluación de los controles implementados por la Gerencia para monitorear el cumplimiento de los compromisos sobre los bonos por pagar.

Validación de los análisis realizados por la Gerencia sobre el cumplimiento de los términos y condiciones de las obligaciones de los bonos por pagar.

Revisión de las garantías incluidas en los contratos de bonos por pagar.

#### ***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 riesgos 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.

- 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 debemos 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.
- 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.

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.

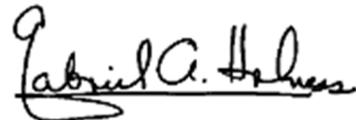
### **Informe de Otros Requerimientos Legales y Regulatorios**

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.



Panamá, República de Panamá  
26 de marzo de 2024



Gabriel A. Holness  
Socio  
C.P.A. 8935

## Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

### Estados de Situación Financiera 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Activos corrientes			
Efectivo	<b>5</b>	821,115	419,774
Cuentas por cobrar	<b>6</b>	73,959	169,311
Inventarios		25,406	16,573
Gastos pagados por adelantado		118,273	106,696
Adelanto a proveedores		65	6,293
Impuestos pagados por adelantado		<u>222,690</u>	<u>406,352</u>
Total de activos corrientes		<u>1,261,508</u>	<u>1,124,999</u>
Activos no corrientes			
Terreno, edificio, maquinarias y equipos, netos	<b>7</b>	21,790,180	20,880,165
Intangible	<b>8</b>	36,176	39,706
Depósitos en garantía		26,637	32,344
Abono a recompra de acciones	<b>13</b>	10,000	10,000
Costos de emisión		<u>66,304</u>	<u>99,857</u>
Total de activos no corrientes		<u>21,929,297</u>	<u>21,062,072</u>
Total de activos		<u><b>23,190,805</b></u>	<u><b>22,187,071</b></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores		148,412	107,320
Intereses por pagar	<b>11,12</b>	150,763	159,585
Arrendamiento financiero por pagar	<b>9</b>	4,176	3,567
Gastos acumulados por pagar		<u>63,944</u>	<u>91,653</u>
Total de pasivos corrientes		<u>367,295</u>	<u>362,125</u>
Pasivos no corrientes			
Arrendamiento financiero por pagar	<b>9</b>	11,970	16,253
Depósitos de garantía recibidos		132,300	132,300
Ingresos diferidos	<b>10</b>	281,944	298,611
Reservas laborales		14,792	8,017
Bonos corporativos por pagar	<b>11</b>	<u>9,000,000</u>	<u>9,000,000</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>9,441,006</u>	<u>9,455,181</u>
Total de pasivos		<u>9,808,301</u>	<u>9,817,306</u>

(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 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Patrimonio			
Acciones en tesorería	<b>12</b>	(3,305,000)	(3,305,000)
Utilidades acumuladas		(234,591)	(475,139)
Superávit por revaluación		6,037,236	5,076,045
Acciones preferidas	<b>12</b>	5,000,000	5,000,000
Dividendos de acciones preferidas	<b>12</b>	(624,141)	(435,141)
Acciones comunes	<b>12</b>	6,509,000	6,509,000
Total de patrimonio		<u>13,382,504</u>	<u>12,369,765</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><b>23,190,805</b></u>	<u><b>22,187,071</b></u>

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 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos por alojamiento		2,014,932	1,678,788
Ingresos por alimentos, bebidas y otros		407,724	362,248
Ingresos por alquiler		411,850	446,400
Total de ingresos		<u>2,834,506</u>	<u>2,487,436</u>
Costos de servicios		<u>(1,147,939)</u>	<u>(1,070,322)</u>
Ganancia bruta		<u>1,686,567</u>	<u>1,417,114</u>
<b>Otros ingresos</b>			
Otros ingresos		<u>17,085</u>	<u>24,444</u>
<b>Gastos</b>			
Gastos de personal		(172,985)	(217,401)
Gastos de ventas, generales y administrativos	14	(680,536)	(577,322)
Depreciaciones y amortizaciones	7	(112,950)	(107,443)
Gastos financieros		<u>(496,633)</u>	<u>(495,745)</u>
Total de gastos		<u>(1,463,104)</u>	<u>(1,397,911)</u>
<b>Ganancia neta</b>		<u><b>240,548</b></u>	<u><b>43,647</b></u>
<b>Otras ganancias integrales que no serán reclasificadas a resultado posteriormente</b>			
Ganancias por revaluación de propiedades		<u>961,191</u>	<u>5,076,045</u>
<b>Ganancias integrales</b>		<u><b>1,201,739</b></u>	<u><b>5,119,692</b></u>

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 2023

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones de capital</u>	<u>Acciones en tesorería</u>	<u>Acciones preferidas</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Superávit por revaluación</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	2,500	(2,711,000)	5,036,849	(932,980)	-	4,489,000	5,884,369
Acciones de capital	(2,500)	-	-	-	-	-	(2,500)
Emisiones 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)
Cambio en el valor razonable de activos fijos	-	-	-	-	5,490,239	-	5,490,239
Traspaso de la depreciación de edificio revaluado	-	-	-	414,194	(414,194)	-	-
Utilidad neta - 2022	-	-	-	43,647	-	-	43,647
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	(3,305,000)	4,564,859	(475,139)	5,076,045	6,509,000	12,369,765
Ganancia neta - 2023	-	-	-	240,548	-	-	240,548
Dividendos de acciones preferidas	-	-	(189,000)	-	-	-	(189,000)
Cambio en el valor razonable de activos fijos	-	-	-	-	961,191	-	961,191
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>-</b>	<b>(3,305,000)</b>	<b>4,375,859</b>	<b>(234,591)</b>	<b>6,037,236</b>	<b>6,509,000</b>	<b>13,382,504</b>

# Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

## Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Ganancia neta		240,548	43,647
Ajustes por:			
Depreciaciones	7	109,420	107,149
Amortización intangible	8	3,530	294
Provisión de reservas laborables		7,423	7,579
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		95,352	(201,882)
Inventarios		(8,833)	(1,467)
Gastos pagados por adelantado		(11,577)	11,051
Adelanto a proveedores		6,228	(6,293)
Impuestos pagados por adelantado		183,662	179,475
Otros activos		-	2,500
Depósitos en garantía		5,707	5,708
Cuentas por pagar a proveedores		41,092	(145,657)
Ingresos diferidos		(16,667)	(1,389)
Gastos acumulados por pagar		(27,709)	31,613
Reservas laborales		(648)	(3,707)
Otros pasivos		-	(357,729)
Adelantos de clientes		-	(17,863)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación		<u>627,528</u>	<u>(346,971)</u>
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
Adquisición de terreno, edificio, mobiliario y equipos	7	(58,244)	(13,127)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(58,244)</u>	<u>(13,127)</u>
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>			
Intereses por pagar		(8,822)	8,743
Arrendamiento financiero por pagar		(3,674)	(3,201)
Costo de emisión de bonos		33,553	(99,857)
Recompra de acciones		-	(873,124)
Dividendos de acciones preferidas		(189,000)	(195,366)
Emisión de acciones		-	2,020,000
Otras cuentas por pagar		-	(211,000)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento		<u>(167,943)</u>	<u>646,195</u>
<b>Aumento neto del efectivo</b>			
Efectivo al inicio del año		401,341	286,097
Efectivo al final del año	5	<u>821,115</u>	<u>419,774</u>

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 2023**

**(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 26 de marzo de 2024.

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

### **2. Resumen de las políticas de contabilidad materiales**

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 edificio y terreno que se presentan a su valor razonable.

# **Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

### **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.

La compañía, ha aplicado inicialmente el deterioro del edificio y las mejoras, mediante depreciación y amortización. La compañía ha aplicado durante el 2023, la medición del edificio mediante avalúo reconociendo un superávit en el patrimonio.

### **Medición del valor razonable**

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.

# **Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

### **(Cifras en Balboas)**

---

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.

### **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.

# **Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

### **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.

## **Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **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 medidos bajo el modelo de revaluación.

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:

	<b><u>Años</u></b>
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.

# **Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

### **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.

# **Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

### **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 FECl 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.

# **Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

### **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 2024:

- NIC 1 – Presentación de estados financieros (Enmienda – Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y pasivos corrientes con covenants).
- NIIF 16 – Arrendamientos (Enmienda - Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior).
- NIC 7 – Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 – Instrumentos financieros (Enmienda – Acuerdos de financiamiento con proveedores).
- NIIF 10 – Estados financieros consolidados y NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Enmienda – Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto).
- NIC 21 – Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera (Enmienda – Ausencia de convertibilidad).
- NIIF S1 – (Normas de Sostenibilidad) – Requerimientos generales respecto a temas de sostenibilidad que las empresas deben divulgar.
- NIIF S2 – (Normas de Riesgos y Oportunidades) – Relacionados al clima a las empresas deben divulgar respecto a su impacto ambiental.

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.

#### **Reclasificaciones**

Ciertas cifras y rubros de los estados financieros del 2022 han sido reclasificadas para hacerlas comparativas con su presentación en el 2023. Dichas reclasificaciones no causan efecto en la situación financiera y resultados de las operaciones presentadas en los estados financieros a esa fecha.

## Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

#### 5. Efectivo

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Caja menuda	13,921	10,265
The Bank of Nova Scotia (Sucursal Panamá)	378,436	-
Canal Bank, S.A.	348,474	217,195
Banistmo, S.A.	61,872	184,453
Bac International Bank, Inc.	18,412	7,861
	<u>821,115</u>	<u>419,774</u>

#### 6. Cuentas por cobrar

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cuentas por cobrar - clientes	66,666	161,601
Cuentas por cobrar otras - empleados	7,293	7,710
	<u>73,959</u>	<u>169,311</u>

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
De 0 a 30 días	23,170	56,416
De 31 a 60 días	13,055	45,114
De 61 a 90 días	7,148	42,116
De 90 a 120 días	7,383	1,318
Más 121 días	15,910	16,637
	<u>66,666</u>	<u>161,601</u>



## Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

<b>2023</b>	<b>Costo de adquisición</b>	<b>Revalorización</b>	<b>Costo de adquisición revalorizado</b>
Terreno	1,947,380	2,785,787	4,733,167
Edificio	13,015,384	3,251,449	16,266,833
Saldo al final	<u>14,962,764</u>	<u>6,037,236</u>	<u>21,000,000</u>

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 2023, 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 2023, 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 Worldwide 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.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldo al inicio del año	39,706	40,000
Amortización	<u>(3,530)</u>	<u>(294)</u>
Saldo al final del año	<u>36,176</u>	<u>39,706</u>

## Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

#### 9. Arrendamiento financiero por pagar

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Dentro de un año	5,249	3,429
Entre 2 y 5 años	13,446	18,695
	<u>18,695</u>	<u>22,124</u>
Menos cargos financieros	<u>(2,549)</u>	<u>(2,304)</u>
	<u>16,146</u>	<u>19,820</u>
Menos: Porción corriente	4,176	3,567
Porción no corriente	<u>11,970</u>	<u>16,253</u>

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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldo al inicio del año	298,611	300,000
Amortización	<u>(16,667)</u>	<u>(1,389)</u>
Saldo al final del año	<u>281,944</u>	<u>298,611</u>

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.

# Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

### 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:

<b>Serie:</b>	<b>A</b>
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)

## **Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.**

**Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

### **(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

## **Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

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 2023, los intereses de los bonos corporativos por pagar B/.103,125 (diciembre 2021: B/.103,125).

## Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

#### 12. Acciones de capital

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Acciones en tesorería</b>	(3,305,000)	(3,305,000)
<b>Acciones preferidas Tipo A</b> Autorizadas 5,000 acciones comunes con valor en libros de B/.460 cada una. Todas pagadas, emitidas y en circulación.	(a) 2,300,000	2,300,000
Acciones preferida Tipo B1 Autorizadas 1,500 acciones comunes con valor nominal de B/.1,000 cada una. 500 acciones pagadas, emitidas y en circulación.	500,000	776,624
Recompra de acciones preferidas	-	(276,624)
	(a) 500,000	500,000
Acciones preferidas Tipo B2 Autorizadas 2,200 acciones comunes con valor nominal de B/.1,000 cada una. Todas pagadas, emitidas y en circulación.	(a) 2,200,000	2,200,000
Dividendos de acciones preferidas	(624,141)	(435,141)
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	6,509,000
	<u>7,579,859</u>	<u>7,768,859</u>

(a) Las acciones preferidas de todos los tipos (A, B1, B2) hacen un valor total de B/.5,000,000.

Al 31 de diciembre 2023, los dividendos por pagar de las acciones preferidas B/.47,638 (2022: B/.56,460).

## **Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **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)

## **Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

#### **(Cifras en Balboas)**

---

#### **(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)

## **Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

#### **(Cifras en Balboas)**

---

##### **(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.

## **Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **13. 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.

#### **14. Gastos generales y administrativos**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Servicios básicos	247,653	231,610
Mantenimiento preventivo de edificio	75,393	63,814
Mantenimiento emisión de acciones y abonos	82,712	71,820
Honorarios profesionales	69,066	61,625
Honorarios de administración del activo	54,206	42,540
Gastos de colaboradores	27,795	23,045
Mantenimiento reactivo de edificio	42,061	16,896
Otros gastos generales	24,996	2,939
Seguros	24,583	27,916
Seguridad privada	9,990	13,133
Gastos de oficina	7,392	9,675
Gastos bancarios	5,326	4,801
Suscripciones	4,855	3,080
Impuestos	4,508	4,428
	<u>680,536</u>	<u>577,322</u>

#### **15. 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 2023.

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía tenía una pérdida fiscal por la cual no incurrió en el gasto por impuesto a las ganancias de esos años.

## Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

#### 16. 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:

	2023		2022	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
<b>Activos:</b>				
Efectivo	821,115	821,115	419,774	419,774
Cuentas por cobrar, neto	73,959	73,959	234,752	234,752
Total	<u>895,074</u>	<u>895,074</u>	<u>654,526</u>	<u>654,526</u>
<b>Pasivos:</b>				
Cuentas por pagar a proveedores	148,412	148,412	107,320	107,320
Arrendamientos por pagar	16,146	16,146	19,820	19,820
Bonos corporativos por pagar	9,000,000	8,941,678	9,000,000	8,957,625
Total	<u>9,164,558</u>	<u>9,106,236</u>	<u>9,127,140</u>	<u>9,084,765</u>

El valor en libros del efectivo, las cuentas por cobrar, las cuentas por pagar y los arrendamientos 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.

# Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

### 17. 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:

	Importe en libros	2023			
		Total	6 meses o menos	7 a 12 Meses	Más de un Año
Cuentas por pagar	148,412	(148,412)	(148,412)	-	-
Arrendamiento financiero por pagar	16,146	(16,146)	(2,049)	(2,126)	(11,971)
Bonos corporativos por pagar	9,000,000	(9,000,000)	-	-	(9,000,000)
	<u>9,164,558</u>	<u>(9,164,558)</u>	<u>(150,461)</u>	<u>(2,126)</u>	<u>(9,011,971)</u>

	Importe en libros	2022			
		Total	6 meses o menos	7 a 12 Meses	Más de un Año
Cuentas por pagar	107,320	(107,320)	(107,320)	-	-
Arrendamiento financiero por pagar	19,820	(19,820)	(1,903)	(1,957)	(15,960)
Bonos corporativos por pagar	9,000,000	(9,000,000)	-	-	(9,000,000)
	<u>9,127,140</u>	<u>(9,127,140)</u>	<u>(109,223)</u>	<u>(1,957)</u>	<u>(9,015,960)</u>

# **Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.**

**Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

## **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

*Licdo. Fabián E. Ruiz S.*

NOTARIO PÚBLICO SEGUNDO

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

CALLE MANUEL MARÍA ICAZA,  
EDIFICIO OMEGA, PLANTA BAJA.  
PANAMÁ, REP. DE PANAMÁ

COPIA  
ESCRITURA No. \_\_\_\_\_ DE 27 DE marzo DE 2024

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



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

1 En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo  
2 nombre, a los veintisiete (27) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), ante  
3 mí, **FABIAN RUÍZ SÁNCHEZ**, Notario Público Segundo del Circuito de Panamá, con cédula  
4 de identidad personal número ocho – cuatrocientos veintiuno quinientos noventa y tres (8-  
5 421-593), comparecieron personalmente los señores comparecieron personalmente los  
6 señores **ALFONSO FELIPE NARANJO RODRIGUEZ**, varón, mayor de edad, casado,  
7 asesor financiero, de nacionalidad colombiana, residente permanente en la República de  
8 Panamá, portador del carné de residente permanente número E – ocho - ciento cuarenta mil  
9 novecientos cuarenta y ocho (E-8-140948); **JORDI LLOSADA GOMA**, varón, mayor de  
10 edad, casado, comerciante, de nacionalidad andorrana, residente en la República de  
11 Panamá, portador del carnet de residente permanente número E-ocho-ciento treinta y cuatro  
12 mil novecientos veintiocho (E-8-134928); **CARLA ANTONINA LABASTA BLANCO**, mujer,  
13 panameña, mayor de edad, soltera, administradora de empresas, vecina de esta ciudad,  
14 portadora de la cédula de identidad personal número ocho – ochocientos cuarenta y siete –  
15 mil seiscientos cuarenta y dos (8-847-1642) y **MARILU CHERIGO**, mujer, panameña,  
16 mayor de edad, soltera, vecina de esta ciudad, contadora, portadora de la cédula de  
17 identidad personal número ocho – setecientos veintisiete - mil trescientos setenta y uno (8-  
18 727-1371); personas a las que conozco quienes comparecen en sus condiciones de  
19 Director-Presidente (**ALFONSO NARANJO**); Director-Tesorero (**JORDI LLOSADA GOMA**),  
20 Gerente General (**CARLA ANTONINA LABASTA BLANCO**) y Contralor (**MARILU**  
21 **CHERIGO**) de la sociedad anónima denominada **INVERSIONES CHIRICANAS DE**  
22 **HOTELERIA, S.A.**, constituida bajo las leyes de la República de Panamá e inscrita en la  
23 Sección Mercantil del Registro Público al Folio Número uno-cinco-cinco-seis-tres-siete-uno-  
24 tres-seis (155637136) Sigla S y me solicitaron que extendiera la presente diligencia para  
25 hacer constar en ella, como en efecto lo hago, que bajo la gravedad del juramento, declaren  
26 lo siguiente: -----

27 **PRIMERO:** Que debidamente autorizados para que este acto y como Directores –  
28 Dignatarios y Ejecutivos de **INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERIA, S.A.**  
29 declaramos lo siguiente:-----  
30

1 a. Hemos revisado el Estado Financiero de INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERIA,  
2 S.A. al treinta y uno de diciembre de dos mil veintitrés (2023);-----

3 b. Declaramos que a nuestro juicio, los Estados Financieros antes indicados no contienen  
4 informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información  
5 sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley Número  
6 uno (1) de ocho (8) de julio de mil novecientos noventa y nueve (1999), sus modificaciones  
7 y reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho  
8 informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron  
9 hechas.-----

10 c. Declaramos que a nuestro juicio los Estados Financieros referidos en el inciso a) anterior y  
11 cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en  
12 todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de la  
13 sociedad INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERIA, S.A. al 31 de diciembre de dos mil  
14 veintitrés (2023).-----

15 d. Que los firmantes:-----

16 d.1 Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la  
17 empresa.-----

18 d.2 Hemos diseñado o estamos en conocimiento de los mecanismos de control interno que  
19 garanticen que toda la información de importancia sobre la persona registrada o sujeta a  
20 reporte y sus consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el  
21 periodo en el que los reportes han sido preparados.-----

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

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

26 e. Que cada uno de los firmantes y/o la Administración de la sociedad ha revelado a los  
27 auditores externos de INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERIA, S.A. lo siguiente:-----

28 e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los  
29 controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de la empresa registrada  
30 sujeta a reporte para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL

09H49  
F4CC

REPUBLICA de PANAMA  
★ TIMBRE NACIONAL ★



001594  
02 04 24

00008.00

NP0206

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1 auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. -----

2 e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros  
3 empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de la  
4 persona registrada o sujeta a reporte. -----

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

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

15 =====

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

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

24  
25  
26

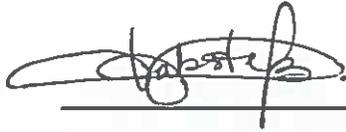
27 **ALFONSO NARANJO RODRIGUEZ**

28 Carnet de Residente No. E-8-140948

29  
30

**JORDI LLOSADA GOMA**

Carnet de Residente E-8-134928



**CARLA ANTONINA LABASTA BLANCO**

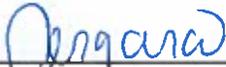
Cédula: 8-847-1642



**MARILU CHERIGO**

Cedula No. 8-727-1371

LOS TESTIGOS:



**ZORAIDA DE VERGARA**

Cedula Np. 8-137-301



**ALISSON BROWN VEGA**

Cedula No. 8-1010-2005



**FABIAN RUIZ SANCHEZ**

Notario Público Segundo del Circuito de Panamá



Panamá, 31 marzo de 2024

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

Ref. **Certificación del Fiduciario de Garantía**  
**IN-A 31 de diciembre de 2023**  
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);

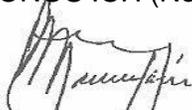


- b. Se ejecutó un aporte inicial en efectivo de Tres Mil Dólares (US\$3,000.00) y el Emisor adquirió la obligación de transferir al Fideicomiso la propiedad de los siguientes bienes inmuebles de su propiedad:
- b.1 Folio Real No. 8219 F, Código de Ubicación 501 de la sección de la Propiedad, Corregimiento 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 se encuentran 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 opera 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

