REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

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

INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERIA, S.A.
Trimestre terminado el
30 de septiembre 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, 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. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

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 INN 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 registro para su Oferta Pública de un Programa Rotativo de Bonos hasta por USD10,000,000.00, distribuidos en tantas series disponga el 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.

A. LIQUIDEZ

De acuerdo a cifras interinas al 30 de septiembre de 2023, el Emisor tenía un total de activos corrientes de USD1,350,046 compuestos por efectivo en banco, cuentas por cobrar a clientes, inventarios y gastos e impuestos pagados por adelantado. Los pasivos corrientes ascienden a USD388,642.

Al cierre del III trimestre del año, el flujo de efectivo neto por las actividades de operación, financiamiento e inversión fue de USD430,526, de los cuales USD615,254 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 USD17,087 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 nueve meses de operación del año 2023, el Emisor mantuvo una tasa de ocupación promedio de 71.16%, presentando resultados estables para cerrar septiembre con una ocupación de 65.56% e ingresos totales por USD2,301,445 que generaron una utilidad operativa antes de depreciaciones y gastos financieros (EBITDA) de USD751,174.

El resultado después de gastos financieros y depreciaciones al final del período corresponde a una utilidad neta de USD294,345, resultados razonables y dentro de los parámetros esperados en un negocio hotelero en etapa de crecimiento y consolidación. Lo anterior sin considerar el entorno económico adverso provocado por la pandemia global del COVID-19.

D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS

La apertura del hotel en el año 2020 fue una apuesta a la recuperación económica del país y de la región. El impacto de la crisis sanitaria generada por la pandemia global del COVID-19 aún genera gran incertidumbre por futuros rebrotes que puedan a su vez generar medidas de restricción o cierre de las actividades comerciales por parte de las autoridades sanitarias del país, incluyendo naturalmente las actividades en el sector hotelero.

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.

El Emisor ha adoptado y hace efectivas todas las medidas de bioseguridad ordenadas por las autoridades sanitarias nacionales.

II. ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

Se incluyen los Estados Financieros interinos del Emisor al 30 de septiembre de 2023, refrendado por Contador Público Autorizado, Lic. Marilú Chérigo con certificado de idoneidad profesional No. 0319-2008.

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 de Valores de Panamá, S.A.

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

Fecha de divulgación: 30 de noviembre de 2023.

Por INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERIA, S.A.

Alfonso Naranjo
Representante Legal

Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

Informe del Contador Público Autorizado
y Estados Financieros Interinos
(No Auditado)

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre 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 CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO	I
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Interinos	5 - 21

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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

Los estados financieros interinos de Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A. (la "Compañía"), al 30 de septiembre de 2023, incluyen el estado de situación financiera y los estados de ganancias o pérdidas, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por los nueve meses terminados a esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas.

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

En mi revisión, los estados financieros interinos antes mencionados al 30 de septiembre de 2023 fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Panamá, República de Panamá
29 de noviembre de 2023

info@bpartnerslab.com
Avenida Samuel Lewis,
Plaza Obarrio,Oficina 303
Panamá, Rep. de Panamá
WWW.BPARTNERSLAB.COM

Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

Estado de Situación Financiera

30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Activos corrientes			
Efectivo	**4**	850,300	419,774
Cuentas por cobrar	**5**	158,028	169,311
Inventarios		21,871	16,573
Gastos pagados por adelantado		58,602	106,696
Adelanto a proveedores		1,598	6,293
Impuestos pagados por adelantado		259,647	406,352
Total de activos corrientes		1,350,046	1,124,999
Activos no corrientes			
Terreno, edificio, maquinarias y equipos, netos	**6**	20,854,509	20,880,165
Intangible	**7**	37,059	39,706
Depósitos en garantía		32,344	32,344
Abono a recompra de acciones		10,000	10,000
Costos de emisión		75,617	99,857
Total de activos no corrientes		21,009,529	21,062,072
Total de activos		**22,359,575**	**22,187,071**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores		122,033	107,320
Intereses por pagar		150,763	159,585
Arrendamiento financiero por pagar	**8**	997	3,567
Gastos acumulados por pagar		114,849	91,653
Total de pasivos corrientes		388,642	362,125
Pasivos no corrientes			
Depósitos de garantía recibidos		132,300	132,300
Bonos corporativos por pagar	**10**	9,000,000	9,000,000
Arrendamiento financiero por pagar	**8**	16,090	16,253
Ingresos diferidos	**9**	286,111	298,611
Reservas laborales		13,684	8,017
Total de pasivos no corrientes		9,448,185	9,455,181
Total de pasivos		9,836,827	9,817,306
Patrimonio			
Acciones en tesorería	**11**	(3,305,000)	(3,305,000)
Utilidades acumuladas		(180,794)	(475,139)
Superávit por revaluación		5,076,045	5,076,045
Acciones preferidas	**11**	5,000,000	5,000,000
Acciones comunes	**11**	6,509,000	6,509,000
Dividendos de acciones preferidas	**11**	(576,503)	(435,141)
Total de patrimonio		12,522,748	12,369,765
Total de pasivos y patrimonio		**22,359,575**	**22,187,071**

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

Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

Estado de Ganancias o Pérdidas
Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

		Período de tres meses terminados de julio a septiembre		Periodo de nueve meses acumulados al 30 de septiembre	
	Notas	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ingresos					
Alojamiento		535,635	420,470	1,677,891	1,208,861
Alimentos, bebidas y otros		105,080	94,356	308,454	256,301
Alquiler		96,750	111,600	315,100	334,800
Total de ingresos		737,465	626,426	2,301,445	1,799,962
Costos de servicios		(294,478)	(257,405)	(921,504)	(760,061)
Ganancia bruta		442,987	369,021	1,379,941	1,039,901
Otros ingresos		4,300	56	12,734	23,045
Gastos					
Gastos de personal		(44,989)	(49,855)	(134,327)	(159,718)
Gasto de ventas, generales y administrativos	**12**	(185,669)	(141,097)	(507,174)	(421,908)
Depreciaciones y amortizaciones	**6**	(28,331)	(26,808)	(84,354)	(80,342)
Gastos financieros		(124,159)	(124,172)	(372,475)	(371,587)
Total de gastos		(383,148)	(341,932)	(1,098,330)	(1,033,555)
Ganancia neta		**64,139**	**27,145**	**294,345**	**29,391**

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

Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por los nueves meses terminados al 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Acciones en tesorería	Acciones preferidas	Utilidades acumuladas	Superávit por revaluación	Acciones comunes	Total de patrimonio
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	-	-	(147,728)	-	-	-	(147,728)
Superávit por revaluación	-	-	-	-	5,711,680	-	5,711,680
Ganancia neta a septiembre - 2022	-	-	-	29,391	-	-	29,391
Saldo al 30 de septiembre de 2022	**-**	**(3,305,000)**	**4,612,497**	**(903,589)**	**5,711,680**	**6,509,000**	**12,624,588**
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 a septiembre - 2023	-	-	-	294,345	-	-	294,345
Dividendos de acciones preferidas	-	-	(141,362)	-	-	-	(141,362)
Saldos al 30 de septiembre de 2023	**-**	**(3,305,000)**	**4,423,497**	**(180,794)**	**5,076,045**	**6,509,000**	**12,522,748**

Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		294,345	29,391
Ajustes por:			
Depreciaciones y amortizaciones	**6**	81,707	130,201
Amortización intangible	**7**	2,647	-
Provisión de reservas laborables		7,134	10,021
Revaluación de propiedades		-	5,711,680
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		11,283	(107,210)
Inventarios		(5,298)	1,834
Gastos pagados por adelantado		48,314	(112,863)
Adelanto a proveedores		4,695	(5,340)
Impuestos pagados por adelantado		147,799	128,887
Cuentas por pagar a proveedores		14,713	(109,336)
Ingresos diferidos		(12,500)	-
Gastos acumulados por pagar		21,882	36,336
Reservas laborales		(1,467)	(8,051)
Otros pasivos		-	(357,729)
Adelantos de clientes		-	(17,863)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		615,254	5,329,958
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisición de terreno, edificio, mobiliario y equipos	**6**	(56,051)	(5,763,319)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(56,051)	(5,763,319)
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Intereses por pagar		(8,822)	8,647
Arrendamiento financiero por pagar		(2,733)	(2,283)
Costo de emisión		24,240	-
Recompra de acciones		-	(870,624)
Dividendos de acciones preferidas		(141,362)	(147,728)
Emisión de acciones		-	2,020,000
Otras cuentas por pagar		-	(211,000)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento		(128,677)	797,012
Aumento neto del efectivo		430,526	363,651
Efectivo al inicio del año		419,774	133,677
Efectivo al final del año	**4**	**850,300**	**497,328**

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

Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
Por los meses terminados al 30 de septiembre 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 29 de noviembre de 2023.

Inversiones Chiricanas de Hotelería, S.A., mantiene el grado de inversión de AA- con perspectiva estable.

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 las propiedades de inversión 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.

3. Cambios en políticas contables significativas

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

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.

Alquileres por cobrar

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

NIIF 9 – Instrumentos financieros

En términos generales la Compañía ha seguido valorando los créditos y partidas por cobrar, así como los pasivos financieros inicialmente a su valor razonable y posteriormente a costo amortizado. Con respecto al deterioro, la compañía no dispone de activos financieros de importe significativo sobre los que el nuevo modelo de pérdida esperada haya tenido impacto, ni existe una base histórica de impagos significativos de cuentas por cobrar.

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	2 - 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.

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. Efectivo

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Efectivo en caja:		
Caja menuda	10,038	10,265
Efectivo en bancos - a la vista:		
Scotiabank Panamá	410,917	-
Canal Bank, S.A.	341,826	217,195
Banistmo, S.A.	64,279	184,453
Bac International Bank, Inc.	23,240	7,861
Total de efectivo	850,300	419,774

5. Cuentas por cobrar

La antigüedad de las cuentas por cobrar se presenta de acuerdo con su fecha de facturación:

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Cuentas por cobrar - Clientes	153,234	161,601
Cuentas por cobrar - empleados	4,794	7,710
	158,028	169,311

6. Terreno, edificio, maquinarias y equipos, netos

	Septiembre 2023						
	Terreno	**Edificio**	**Maquinaria y equipo**	**Mobiliario**	**Equipo de cómputo**	**Equipo rodante**	**Total**
Costo							
Al inicio del año	4,507,778	15,492,222	136,730	815,537	111,066	29,906	21,093,239
Adiciones	-	38,809	1,527	4,616	11,099	-	56,051
Al final del año	4,507,778	15,531,031	138,257	820,153	122,165	29,906	21,149,290
Depreciación acumulada							
Al inicio del año	-	-	32,970	119,903	49,610	10,591	213,074
Gasto del año	-	-	12,568	45,323	18,209	5,607	81,707
Al final del año	-	-	45,538	165,226	67,819	16,198	294,781
	4,507,778	15,531,031	92,719	654,927	54,346	13,708	20,854,509

	Diciembre 2022						
	Terreno	**Edificio**	**Maquinaria y equipo**	**Mobiliario**	**Equipo de cómputo**	**Equipo rodante**	**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

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 2022. El valor en exceso del costo en libros de la propiedad fue registrado a otros resultados integrales como superávit por revalorización.

Al 30 de septiembre 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 10.

7. Intangible

Al 30 de junio 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 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.

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Saldo al inicio del año	39,706	40,000
Amortización	(2,647)	(294)
Saldo al final del año	37,059	39,706

8. Arrendamiento financiero por pagar

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Dentro de un año	1,312	3,429
Entre 2 y 5 años	18,694	18,695
	20,006	22,124
Menos cargos financieros	(2,919)	(2,304)
	17,087	19,820
Menos: Porción corriente	997	3,567
Porción no corriente	16,090	16,253

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.

9. Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos se detallan como sigue:

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
West Lantiam Corp. Anticipo por derecho de llave	286,111	298,611

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/.300,000.00) en concepto de derecho de llave.

10. 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

(Continúa)

(Continuación)

Serie:	**A**
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: 1. 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 30 de septiembre de 2023, los intereses de los bonos corporativos por pagar B/.103,125 (Diciembre 2022: B/.103,125).

El 13 de julio de 2023, se comunicó mediante carta al superintendente de la bolsa de valores de Panamá; lo siguiente:

1. Con relación al requisito de obtener calificaciones de riesgo anuales para emisiones de títulos de deuda registradas en la SMV, la Agencia Calificadora Pacific Credit Rating emitió su informe de actualización de la calificación de riesgo de los Bonos emitidos por INVERSIONES CHIRICANAS DE HOTELERIA, S.A. con corte a 31 de diciembre de 2022.

Que el referido informe mantuvo la calificación de AA- variando la perspectiva de Negativa a Estable.

11. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

		Septiembre 2023	Diciembre 2022
Acciones en tesorería		(3,305,000)	(3,305,000)
Acciones preferidas Tipo A			
Autorizadas 5,000 acciones comunes con valor en libros de B/.460 cada una. Todas pagadas, emitidas y en circulación.	**(a)**	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.		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		(576,503)	(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
		7,627,497	7,768,859

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

Al 30 de septiembre 2023, los dividendos por pagar de las acciones preferidas B/.47,638 (Diciembre 2022: B/.56,460).

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 (USD1,000.00) 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 (USD11,000,000.00). Las Acciones serán emitidas en forma nominativa y registrada, en denominaciones de Mil dólares (USD1,000.00), 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.

(Continúa)

(Continuación)

Representación de las acciones	Las acciones comunes serán emitidas en títulos nominativos en forma registrada.
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 construcción en proceso de una instalación hotelera nueva.
Casa de Valores y Puesto de Bolsa	Canal Securities Corp.
Agente de Pago, Registro y Transferencia:	Canal Securities, Corp.

(Continúa)

(Continuación)

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.

12. Gastos de ventas, generales y administrativos

	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Servicios básicos	196,307	168,655
Mantenimiento preventivo edificio	60,403	48,055
Mantenimiento emisión de acciones y abonos	58,635	52,490
Honorarios profesionales	53,687	42,504
Honorarios de administración del activo	35,641	33,545
Mantenimiento reactivo de edificio	26,097	11,133
Gastos de colaboradores	21,438	16,619
Seguros	18,437	21,706
Otros gastos generales	11,573	1,277
Seguridad privada	7,508	9,351
Gastos de oficina	5,759	7,168
Gastos bancarios	4,552	3,925
Suscripciones	3,723	1,961
Impuestos	3,414	3,519
	507,174	421,908

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, 29 noviembre de 2023

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

Ref. Certificación del Fiduciario de Garantía
IN-T 30 de septiembre 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);

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 M.
Apoderado General