



**República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores**

Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018

**Anexo No.1
Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral
31 de diciembre de 2022**

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:	VILGOLY CAPITAL, INC. R.U.C. 2238776-1-779321
VALORES QUE HA REGISTRADO:	BONOS CORPORATIVOS
NÚMEROS DE TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR:	Teléfono 383-7550; 6675-1949
NÚMERO DE RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES:	SMV N° 408-12 del 19 de diciembre de 2012
DIRECCIÓN DEL EMISOR:	Avenida RJ Alfaro detrás del Machetazo de San Miguelito, San Miguelito. Panamá, República de Panamá.
NOMBRE DE LA PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR: DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO:	Falleta Allen de Barrera fayettallen@gmail.com fbarrera@goyflint.com
FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL:	 _____ JANETT POLL SARLABOUS

Representante legal yp

VILGOLY CAPITAL, INC.

Formulario IN-T
POR EL PERIODO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DE 2022

PARTE I

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

	Tres meses terminados a diciembre		doce meses terminados a diciembre		Auditado
	Oct-dic 2022 (no auditado)	oct-dic 2021 (no auditado)	Ene-dic 2022 (no auditado)	Ene-dic 2021 (auditado)	Diciembre 2021
<i>Activos</i>					
Efectivo en bancos	(7,484)	(13,030)	7,819	34,027	34,027
Efectivo en fideicomiso	83,237	25,759	847,385	634,305	634,305
Cuentas por Cobrar relacionadas	2,889,385	(807,159)	3,881,540	1,792,778	1,792,778
Gastos pagados por anticipado					
Impuesto pagado por anticipado	-	(179)	1,078	1,451	1,451
Total de activos	2,967,138	(794,959)	4,737,822	2,462,561	2,462,561
<i>Pasivos</i>					
Bonos por pagar – porción corriente	551,180	488,360	1,404,416	1,079,091	1,079,091
Cuentas por pagar proveedores	113,303	(4,629)	113,303	2,368	2,368
Gastos acumulados por pagar					
Impuesto sobre la renta por pagar	(2,808)	-	1,222	-	-
Total de pasivos	661,675	482,754	1,518,941	1,081,459	1,081,459
Índice de liquidez (activo corriente/pasivo corriente)	4.48%	-1.64%	3.12%	2.28%	2.28%

Los porcentajes de liquidez de la empresa al 31 de diciembre de 2022 son buenos, la razón corriente muestra que un 3.12% de los activos de la empresa se encontraban disponibles de forma líquida. El efectivo representa un 0.01% de los activos de la empresa para hacerle frente a sus compromisos.

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos está limitado debido a que los fondos están depositados en instituciones financieras reconocidas.

B. Recursos de Capital

	Tres meses terminados a diciembre		doce meses terminados a diciembre		Auditado
	Oct-dic 2022 (no auditado)	oct-dic 2021 (no auditado)	Ene-dic 2022 (no auditado)	Ene-dic 2021 (auditado)	Diciembre 2021
Pasivos	(294,860)	33,870	38,434,973	39,434,346	39,434,346
Capital	-	-	50,000	50,000	50,000
Impuesto complementario	-	160	(2,347)	(2,187)	(2,187)
Superávit acumulado	(9,404)	737	84,154	80,400	80,400
Total de Recursos de Capital	(9,404)	227	131,807	128,213	128,213

Al 31 de diciembre de 2022, Vilgoly Capital, Inc., refleja un patrimonio neto de B/. 131,807 conformado por acciones por un valor nominal de B/. 50,000, superávit acumulado por un valor de B/. 84,154 e Impuesto complementario por un valor de B/. 2,347. Los pasivos totalizan B/. 38,434,973 conformado por fondos obtenidos mediante emisión de bonos por B/. 36,916,032.

La Compañía mantiene una estructura de capital adecuada, ya que la deuda por los bonos es repagada a través de los flujos de efectivos de las empresas garantes del fideicomiso.

Representante legal yp

VILGOLY CAPITAL, INC.

Formulario IN-T

POR EL PERIODO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DE 2022

C. Resultados de las Operaciones

	Tres meses terminados a diciembre		doce meses terminados a diciembre		Auditado
	Oct-dic 2022 (no auditado)	oct-dic 2021 (no auditado)	Ene-dic 2022 (no auditado)	Ene-dic 2021 (auditado)	Diciembre 2021
Ingresos totales	6,616	15,588	53,186	56,022	56,022
Gastos de Ventas, Generales, Administrativos	(18,828)	(18,465)	(47,710)	(54,870)	(54,870)
Utilidad o pérdida en Operaciones	(12,212)	(2,877)	5,476	1,152	1,152
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	(12,212)	(2,877)	5,476	1,152	1,152
Impuesto sobre la renta	(2,518)	(412)	(1,222)	(595)	(595)
Utilidad neta	(9,704)	(2,465)	4,254	557	557
Utilidad neta por acción básica	0	(0.05)	0.01	0.01	0.01

Al 31 de diciembre de 2022 los ingresos totalizaron B/. 53,186 producto de los servicios prestados por la administración de los bonos a los Fideicomitentes Garantes (Inversiones Vilma, S.A. y Bienes Raíces Leavier, S.A.) e intereses ganados en las cuentas bancarias en fideicomiso de reserva y remanente. Los gastos suman un total de B/. 47,710., que corresponden a gastos generales y administrativos.

Como resultado, tenemos una utilidad neta del periodo transcurrido de B/5,476 y un superávit acumulado de B/. 84,154

D. Análisis de perspectivas

El emisor a futuro espera continuar operando bajo el mismo sistema, extendiéndoles facilidades a empresas relacionadas con el producto de las emisiones.

Emisión de Bonos Corporativos

La Junta Directiva de la Compañía mediante Resolución fechada el 18 de octubre de 2012, autorizó la Emisión Pública de Bonos Corporativos (en adelante los "Bonos") de El Machetazo Capital, Inc. en hasta cuatro (4) series, Serie "A", Serie "B", Serie "C" y Serie "D". Los Bonos de la emisión tendrán valor nominal de hasta US\$65,000,000, moneda en curso legal de los Estados Unidos de América y con denominaciones múltiples de Mil Dólares (US\$1,000), el desglose es el siguiente:

Serie:

Serie "A"	Hasta por B/.37,000,000
Serie "B"	Hasta por B/.12,000,000
Serie "C" y "D"	Hasta por B/.16,000,000

Los Bonos tienen un vencimiento de diez (10) años a partir de la fecha de la oferta de la Serie correspondiente y están respaldados por un Fideicomiso de Garantía y el agente Fiduciario será BG Trust, Inc.

Estos Bonos fueron aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución N°SMV-408-12 de 19 de diciembre de 2012.

Representante legal JP

VILGOLY CAPITAL, INC.

Formulario IN-T

POR EL PERIODO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DE 2022

D. Análisis de perspectivas (continuación)

La Serie "A", por B/. 37,000,000 fue ofertada en su totalidad el 14 de diciembre de 2012 y el producto de la venta de los Bonos de la Serie "A" fue recibido el 10 de enero de 2013.

La Serie "B" por B/. 12,000,000 fue ofertada en su totalidad el 16 de junio de 2014 y el producto de la venta de los Bonos de la Serie "B" fue recibido el 18 de junio de 2014.

Estos fondos fueron utilizados en su mayoría para cancelar compromisos de las Fideicomitentes Garantes Inversiones Vilma, S.A. y Bienes Raíces Leavier, S.A.; y adicionalmente, gastos de la emisión y otros.

Modificaciones

La Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 341-16 de 2 de junio de 2016, aprobó la modificación de los términos y condiciones de los Bonos Corporativos por la suma de Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000.00).

Términos y Condiciones Originales

El emisor tendrá un periodo máximo de 3 años contados a partir de la Fecha de Oferta de la Serie A para emitir las Series B, C y D.

Términos y Condiciones Modificados

El emisor tendrá un periodo máximo de 5 años contados a partir de la Fecha de Oferta de la Serie A para emitir las Series B, C y D.

Nuevas Modificaciones - 2020

La Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No.391-16 de 8 de septiembre de 2020, aprobó la modificación de los términos y condiciones de los Bonos Corporativos Serie A y B, en lo que respecta principalmente, entre otras modificaciones, a lo siguiente:

Términos y Condiciones Originales

Fecha de vencimiento:

Serie A: 14 de diciembre de 2022

Serie B: 15 de junio de 2024

Términos y Condiciones Modificados

Se extiende la fecha de vencimiento de los Bonos Serie A y B, de manera que los mismos venzan en las siguientes fechas:

Serie A: **15 de junio de 2030**

Serie B: **15 de junio de 2030**

Términos y Condiciones Originales

Series garantizadas de la emisión

Los Bonos de las 4 Series están respaldados por el crédito general del

Emisor y garantizados por un Fideicomiso de Garantía con el Fiduciario.

Términos y Condiciones Modificados

Los Bonos Serie A y Serie B están respaldados por el crédito general del Emisor y garantizados por un Fideicomiso de Garantía con el Fiduciario.

Como resultado de estas modificaciones, la Administración de la Compañía realizó el análisis requerido por la NIIF 9.

Representante legal yp

VILGOLY CAPITAL, INC.

Formulario IN-T
POR EL PERIODO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Nuevas Modificaciones – 2020 -Continuación

flujos de efectivo donde concluyó que las modificaciones excedían del 10% sobre la deuda original comparando el costo amortizado a la fecha de la modificación con el valor presente de los nuevos flujos de efectivo. La Compañía procedió a dar de baja al valor del costo amortizado por B/. 26,187,767 y registrar un nuevo instrumento financiero por B/. 40,126,125 al 15 de septiembre de 2020. El efecto por B/. 13,938,858 de estas modificaciones fue reconocido como gastos de intereses sobre bonos.

7. Bonos por Pagar (continuación)

Adicionalmente la Compañía realizó las modificaciones correspondientes a las cuentas por cobrar relacionadas generando el mismo efecto, el cual fue reconocido como intereses transferidos a los fideicomitentes.

Con la aprobación de las últimas modificaciones por parte de la SMV, y aplicación de redención anticipada parcial por B/. 5,800,000 a los Bonos Serie A y B; el vencimiento de los bonos por pagar es el siguiente:

	Diciembre 2022 (no auditado)	Diciembre 2021 (auditado)
1 año	1,404,416	1,079,091
De 1 a 5 años	8,835,774	7,610,239
Más de 5 años	28,080,258	30,742,648
	38,320,448	39,431,978

Representante legal yp

VILGOLY CAPITAL, INC.

**Formulario IN-T
POR EL PERIODO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

PARTE II ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2022 se adjuntan en el Anexo N° 1.

PARTE III CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

Según Escritura N° 25060 del 14 de diciembre de 2012, se constituye un contrato de fideicomiso en donde BG Trust, Inc. actuará como Fiduciario. Se adjunta el Certificado del Fiduciario en el Anexo N° 2.

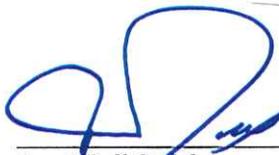
PARTE IV DIVULGACIÓN

A. Medio de Divulgación

Este Informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de internet (websites) de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (www.conaval.gob.pa) y la Bolsa de Valores de Panamá (www.panabolsa.com)

B. Fecha de Divulgación

La fecha de divulgación probable será el 09 de febrero de 2023.



Janett Poll Sarlabous
Secretaría y Representante Legal

Representante legal jp

**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
VILGOLY CAPITAL, INC.
BONOS CORPORATIVOS HASTA US\$65,000,000.00**

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 25,060 de 14 de diciembre de 2012 inscrita en el Registro Público en la Ficha FID-2655, Documento No.2309185, (el "Fideicomiso"), por VILGOLY CAPITAL, INC., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2022, a saber:

1. El Emisor es Vilgoly Capital, Inc.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No.408-12 del 10 de diciembre de 2012, modificada mediante Resolución SMV No.341-16 de 02 de junio de 2016, SMV No.391-20 de 08 de septiembre de 2020 y Resolución SMV No.337-21 de 05 de julio de 2021.
3. El monto total registrado es de hasta Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000.00), emitidos en cuatro (4) series: La Serie A por hasta Treinta y Siete Millones de Dólares (US\$37,000,000.00), las Series B, C y D conjuntamente totalizarán la suma de hasta Veintiocho Millones de Dólares (US\$28,000,000.00).
4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de Garantía asciende a la suma de US\$65,847,385.00 y está conformado por los bienes y/o derechos a favor del Fiduciario detallados a continuación:

a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias en Banco General, S.A.:

Cantidad	Tipo de Cuenta	Nombre de Cuenta	Saldo
1	Corriente	Concentración	\$379.00
1	Ahorros	Reserva	\$746,712.86
1	Ahorros	Remanentes	\$250.98
1	Ahorros	Reserva de Gastos	\$100,042.16
Total			\$847,385.00

b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta SESENTA Y CINCO MILLONES DE DÓLARES (US\$65,000,000.00), sobre los siguientes bienes inmuebles:

Cantidad	Nº de Finca	Valor del Avalúo	Avaluadora	Fecha de Avalúo
2	99019 PH 99165 PH	\$30,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	21 de abril de 2021
1	201839	\$45,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	19 de abril de 2021
1	42900 PH	\$10,000,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	24 de abril de 2021
3	17141, 19533 y 25639	\$9,500,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	20 de abril de 2021
		\$94,500,000.00		

c) Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los siguientes locales comerciales:

Detalle de Finca	Propietario	Ubicación	Vencimiento del Contrato
99019 99165	Inversiones Vilma, S.A.	Centro Comercial PH Metromall, Corregimiento de Rufina Alfaro, Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá	31 de julio de 2030
201839	Inversiones Vilma, S.A.	Carretera Panamericana, Corregimiento de Tocumen, Provincia de Panamá	31 de julio de 2030
42900 PH	Bienes Raíces Leavier, S.A.	Centro Comercial Galería de Santiago, Carretera Panamericana, Distrito de Santiago, Provincia de Veraguas	31 de julio de 2030
17141 19533	Bienes Raíces Leavier, S.A.	Carretera Panamericana, Sector de Llano Marín, Distrito de Penonomé, Provincia de Coecé	31 de julio de 2030
5636 12080 21006 3374 5638 1810 15103	Inversiones Vilma, S.A.	Avenida Perú, Distrito de Calidonia, Provincia de Panamá	31 de julio de 2030
204150	Bienes Raíces Leavier, S.A.	Calle Principal, residencial Hato Montaña, Vía Panamericana, Provincia de Panamá Oeste	31 de julio de 2030

JP
go

- d) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedida o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detallada a continuación:

Tipo de Bien Cedido	Emissor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	ASSA Cía. de Seguros, S.A.	No.03B82337	Jun-2023

5. El Patrimonio Fideicomitido garantiza las siguientes obligaciones:

- (i) Las Series A y B de la Emisión de Bonos de manera primaria; y
- (ii) El Contrato de Préstamo Sindicado suscrito el 31 de julio de 2020 entre ciertos Bancos Acreedores, Empresas Afiliadas del Emisor, en calidad de Deudores y Banistmo, S.A., en calidad de Agente Administrativo, de manera secundaria (el "Contrato de Préstamo Sindicado").

En virtud de lo anterior, los Beneficiarios son:

- (i) Los Tenedores Registrados de los Bonos Serie A y B, como Beneficiarios Primarios; y
- (ii) Banistmo Investment Corporation, S.A. en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Grupo Poll, y no a título personal, en beneficio de los Bancos Acreedores, como Beneficiario Secundario únicamente en lo que respecta a las Cesiones de los Cánones de Arrendamiento y no en lo que respecta a los Bienes Inmuebles gravados con primera Hipoteca y anticresis en garantía de la Emisión.

6. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 130% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2022 dicha Cobertura de Garantía es de: 376.91%

7. La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Mar-22	Jun-22	Sep-22
369.18%	371.09%	373.98%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 20 de enero de 2023.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Junniala Williams
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada



Vilgoly Capital Inc.

**Estados Financieros Interinos (no auditados)
31 de diciembre de 2022**

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

llc

Vilgoly Capital, Inc.
Índice para Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Expresado en balboas)

Informe de los Estados Financieros Interinos	1
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera	2
Estado de Resultado Integral	3
Estado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado de Flujo de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6 - 23

wa

Representante Legal JP

Informe de los Estados Financieros Interinos.

Hemos preparado los Estados Financieros Interinos (No Auditados), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultado interino, el estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivos, por el periodo de doce (12) meses terminados en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otras notas explicativas de acuerdo, a la información de los registros contables de El Grupo.

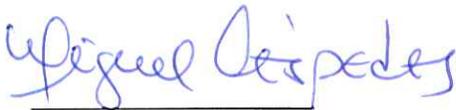
Bajo nuestra responsabilidad hemos preparado y presentado razonablemente estos estados financieros interinos de acuerdo con Normas Internacional de Información financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, establecer y mantener el control relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, así como aplicar políticas de contabilidad apropiadas.

En nuestra opinión, los estados financieros interinos antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Vilgoly Capital Inc. al 31 de diciembre 2022, su desempeño financiero y flujos de efectivos por el periodo de doce (12) meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de información financiera.

La Administración es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 *Información Financiera Intermedia*.

Hemos revisado que los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentan, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Vilgoly Capital Inc. Al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el trimestre terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. °34- Información Financiera Intermedia.

Panamá, 09 febrero del 2023.



Miguel Céspedes
CPA 2688

Representante Legal JP

Vilgoly Capital, Inc.
Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022
(Expresado en balboas)

	Notas	ENE-DIC 2022 (no auditado)	Diciembre 2021 (auditado)
Activos			
Activos circulantes			
Efectivo en banco	5	7,819	34,027
Depósito en fideicomiso	5	847,385	634,305
Cuentas por cobrar con relacionadas	7	3,881,540	1,792,778
Impuesto pagado por anticipado		1,078	1,451
Total, de activos circulantes		<u>4,737,822</u>	<u>2,462,561</u>
Activos no circulantes			
Cuentas por cobrar con relacionadas	7	<u>33,828,958</u>	<u>37,099,998</u>
Total, de activos		<u>38,566,780</u>	<u>39,562,559</u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos circulantes			
Bonos por pagar	8	1,404,416	1,079,091
Cuentas por pagar Proveedores		113,303	2,368
Impuesto sobre la renta por pagar		1,222	
Total, de pasivos circulantes		<u>1,518,941</u>	<u>1,081,459</u>
Pasivo no circulante			
Bonos por Pagar	8	36,916,032	38,352,887
Total, de pasivos		<u>38,434,973</u>	<u>39,434,346</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	12	50,000	50,000
Impuesto complementario		(2,347)	(2,187)
Utilidades no distribuidas		84,154	80,400
Total, de patrimonio		<u>131,807</u>	<u>128,213</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>38,566,780</u>	<u>39,562,559</u>

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

Vilgoly Capital, Inc.
Estado de Resultado Integral
Por el periodo de tres y doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en balboas)

		Trimestre		Acumulado	
		<u>OCT-DIC</u>	<u>OCT-DIC</u>	<u>ENE-DIC</u>	<u>DIC</u>
		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	NOTA	<u>No auditado</u>	<u>No auditado</u>	<u>No auditado</u>	<u>auditado</u>
Ingresos por servicios		6,000	15,588	51,000	56,022
Otros Ingresos Exentos		616		2,186	
Gastos generales y administrativos		(18,828)	(18,465)	(47,710)	(54,870)
Utilidad en operaciones	11	(12,212)	(2,877)	5,476	1,152
Gastos de intereses sobre bonos		(563,521)	(1,389,115)	(1,688,838)	(2,529,428)
Intereses transferidos a los fideicomitentes		563,521	1,389,115	1,688,838	2,529,428
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		(12,212)	(2,877)	5,476	1,152
Impuesto sobre la renta	11	2,518	1,602	(1,222)	595
Utilidad neta		(9,704)	(1,275)	4,254	1,747
Utilidad neta por acción básica		0	(0.03)	0.01	0.01

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

Vilgoly Capital, Inc.
Estado de Cambios en el Patrimonio
31 de diciembre de 2022
(Expresado en balboas)

	<u>Acciones Comunes</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Impuesto Complementario</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	50,000	79,900	(2,187)	127,713
Impuesto complementario 2022			(160)	(160)
Otros cargos al superávit Utilidad		4,254		4,254
Saldo al 31 de diciembre de 2022	50,000	84,154	(2,347)	131,807

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

Vilgoly Capital, Inc.
Notas de los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Expresado en balboas)

2. Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Efectivo

El efectivo se presenta a su costo en el estado de situación financiera como activos circulantes. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo comprende los depósitos a la vista en instituciones financieras no restringido con vencimiento original de hasta 90 días o menos.

Cuentas por Cobrar con Relacionadas

Las cuentas por cobrar con relacionadas son reconocidas inicialmente al valor razonable y subsecuentemente medidos al costo amortizado, menos la provisión de deterioro. La Compañía mantiene las cuentas por cobrar sobre la base del modelo de negocio de cobrar flujos de efectivo contractuales y los términos contractuales del activo financiero establecen las fechas de pagos de capital e intereses sobre el saldo.

Para la evaluación de deterioro de las cuentas por cobrar con relacionadas la Compañía considera de bajo riesgo de crédito y por lo tanto la estimación por deterioro se limitó a pérdidas esperadas de 12 meses.

Cuentas por Cobrar con Relacionadas

La Compañía no registró provisión de deterioro ya que la evaluación resultó en un monto significativo.

Las cuentas por cobrar con relacionadas son castigadas cuando no hay una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, la probabilidad de insolvencia o dificultades financieras significativas del deudor. Las cuentas por cobrar deterioradas se dan de baja cuando se considera incobrable.

Las cuentas por cobrar con relacionadas se clasifican como activos circulantes, a menos que tengan fechas de vencimiento superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, en cuyo caso no son clasificados como activos circulantes.

Bonos por Pagar

Los bonos por pagar reconocidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos incurridos en las transacciones, posteriormente presentados al costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto (neto de los costos de transacción) y el valor de redención es reconocida en el estado de resultado integral durante el período de los financiamientos utilizando el método del interés efectivo.

Los bonos por pagar se clasifican como pasivos circulantes, a menos que tengan fechas de vencimiento superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, en cuyo caso no son clasificados como pasivos circulantes.

Vilgoly Capital, Inc.
Notas de los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Expresado en balboas)

2. Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Reconocimiento de Ingresos

El ingreso consiste en el valor razonable de la consideración recibida o por recibir de la venta de bienes y servicios en el curso normal de las actividades de la Compañía.

Ingresos por Servicios

La Compañía ofrece servicios a los fideicomitentes garantes por la administración de los bonos. El ingreso es reconocido en un punto específico de tiempo, cuando el servicio es prestado y que cumpla con el siguiente proceso:

- Identificación del contrato con el cliente;
- Identificación de las obligaciones separadas del contrato;
- Determinación del precio de la transacción;
- Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato; y
- Reconocimiento de los ingresos cuando la entidad satisface las obligaciones.

Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta del período comprende tanto el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto sobre la renta es reconocido en los resultados de operaciones del período corriente. El impuesto corriente se refiere al impuesto sobre la renta neta gravable del período utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del estado de situación financiera.

El impuesto diferido es calculado con base al método de pasivo, considerando las diferencias temporales entre los valores según libros de los activos y pasivos informados para propósitos financieros y los montos utilizados para propósitos fiscales. El monto de impuesto diferido está basado en la forma de realización de los activos y pasivos, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del estado de situación financiera.

Segmento de Operación

Un segmento operativo es un componente de la Compañía que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingreso de las actividades ordinarias e incurrir en costos y gastos, sobre el cual se dispone de información financiera y cuyos resultados de operación son revisados regularmente por la Administración para la toma de decisiones sobre la asignación de los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento. La Compañía mantiene un solo segmento de operación, que es, servicios por administración.

Vilgoly Capital, Inc.
Notas de los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Expresado en balboas)

2. Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Unidad de Presentación o Moneda Funcional

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es libre de cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América, es utilizado como moneda de curso legal o moneda funcional.

3. Administración de Riesgos Financieros

En el transcurso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros, los cuales trata de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgo. Estas políticas cubren entre otros el riesgo de mercado, riesgo de crédito, el riesgo de liquidez y riesgo de capital.

Riesgo de Mercado

Riesgo de Flujos de Efectivo de Tasa de Interés

Los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés, ya que la Compañía no tiene activos importantes que generen interés excepto por los excedentes de efectivo.

La Compañía no tiene riesgo de tasa de interés de los bonos por pagar, debido a que cualquier variación en la tasa de interés es asumida por las Fideicomitentes Garantes (Inversiones Vilma, S. A. y Bienes Raíces Leavier, S. A.)

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito se origina del efectivo y cuentas por cobrar, el cual consiste en que la contraparte no tenga la habilidad de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras en la Compañía. Para minimizar el riesgo de crédito en depósitos en bancos la Compañía solamente realiza transacciones con entidades del Sistema Bancario Nacional con indicadores de solidez y solvencia normales o superiores del promedio de mercado. En el caso del riesgo de crédito originado por cuentas por cobrar, las mismas corresponden a compañías relacionadas del Grupo Machetazo, en el cual el riesgo de crédito es bajo.

Vilgoly Capital, Inc.
Notas de los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Expresado en balboas)

5. Activos y pasivos financieros

	Diciembre 2022 (no auditado)	Diciembre 2021 (auditado)
activos financieros		
activos financieros a costos amortizado		
efectivo	7,819	34,027
efectivo en fideicomiso	847,385	634,305
cuentas por cobrar a relacionadas	<u>37,710,498</u>	<u>38,892,776</u>
	<u><u>38,565,702</u></u>	<u><u>39,561,108</u></u>
pasivos financieros		
pasivos financieros a costos amortizado	97,714	
bonos por pagar	38,320,448	39,431,978
cuentas por pagar a proveedores	<u>15,589</u>	<u>2,368</u>
	<u><u>38,433,751</u></u>	<u><u>39,434,346</u></u>

6. Efectivo

El efectivo en banco se detalla a continuación

	Diciembre 2022 (no auditado)	Diciembre 2021 (auditado)
Banco General, S.A.	<u>7,819</u>	<u>34,027</u>
BG Trust (fondos en cuentas de fideicomiso)	<u>847,385</u>	<u>634,305</u>

El efectivo en fideicomiso corresponde a los depósitos realizados a la cuenta de concentración y reserva, utilizados para el servicio de la deuda (bonos por pagar véase Nota 8), y cuenta de remanentes para pagar dividendos o inversiones de capital de los fideicomitentes. Los pagos en estos conceptos son realizados de forma trimestral.

Vilgoly Capital, Inc.
Notas de los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Expresado en balboas)

8. Bonos por Pagar	Diciembre 2022	Diciembre 2021
	(no auditado)	(auditado)
Bonos – Serie “A”	18,238,745	18,716,199
Bonos – Serie “B”	6,833,252	7,012,133
	<u>25,071,997</u>	<u>25,728,332</u>
Menos: Costos financieros diferidos		(90,700)
	<u>25,071,997</u>	<u>25,637,632</u>
más: Ajuste por modificación de costo amortizado	13,248,451	13,649,458
más: intereses por pagar	97,714	144,888
	<u>38,418,162</u>	<u>39,431,978</u>
Menos: Porción circulante	<u>(1,502,130)</u>	<u>(1,079,091)</u>
Porción no circulante	<u>36,916,032</u>	<u>38,352,887</u>

El movimiento de los costos financieros diferidos se presenta a continuación:

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
	(no auditado)	(auditado)
Saldo al inicio del año	90,700	222,738
Aumento de los costos		
Amortización del año	<u>-90,700</u>	<u>(132,038)</u>
		90,700
Menos: Porción circulante	<u></u>	<u>(68,950)</u>
Costos financieros porción no circulante		21,750

Vilgoly Capital, Inc.
Notas de los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Expresado en balboas)

8 .Bonos por Pagar(continuación)

El movimiento del ajuste por modificación de costo amortizado se presenta a continuación:

	diciembre 2022 (no auditado)	Diciembre2021 (auditado)
Saldo inicial	13,649,458	13,803,361
Amortización del año	<u>(401,007)</u>	<u>(153,903)</u>
	13,248,451	13,649,458
Menos: Porción circulante	<u>485,547</u>	<u>(346,818)</u>
Costos financieros porción no circulante	<u>13,733,998</u>	<u>13,302,640</u>

Los Bonos tienen un valor nominal de hasta US\$65,000,000, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y con denominaciones múltiples de mil dólares (US\$1,000), el desglose es el siguiente:

Serie:

Serie "A"	Hasta por US\$37,000,000
Serie "B"	Hasta por US\$12,000,000
Serie "C" y "D"	Hasta por US\$16,000,000

Los Bonos tienen un vencimiento de diez (10) años a partir de la fecha de la oferta de la Serie correspondiente y están respaldados por un fideicomiso de garantía y el agente fiduciario es BG Trust, Inc. Estos Bonos fueron aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No.408-12 de 19 de diciembre de 2012, modificados mediante Resolución SMV No.341-16 de 2 de junio de 2016, y recientemente modificados por la Resolución SMV No.391-20 de 8 de septiembre de 2020.

Vilgoly Capital, Inc.
Notas de los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Expresado en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

La Serie "A", por US\$37,000,000 fue ofertada en su totalidad el 14 de diciembre de 2012 y el producto de esta venta fue recibido el 10 de enero de 2013. Estos fondos fueron utilizados en su mayoría para cancelar compromisos de las Fideicomitentes Garantes Inversiones Vilma, S. A. y Bienes Raíces Leavier, S. A. La Serie "B" por US\$12,000,000 fue ofertada en su totalidad el 16 de junio de 2014 a una tasa de 5.75% y el producto de la venta fue recibido el 18 de junio de 2014. Los Bonos de las 4 Series están respaldados por el crédito general del Emisor, tienen una tasa de interés del 5.75% y garantizados por un Fideicomiso de Garantía con el Fiduciario, el cual contendrá las siguientes garantías:

- Primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles, detallados en el prospecto informativo, de propiedad de Inversiones Vilma, S. A. y Bienes Raíces Leavier, S. A., y aquellos que de tiempo en tiempo se adicionen al Fideicomiso de Garantía, cuyo valor de mercado determinado por un evaluador independiente aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia, represente en todo momento al menos ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación.
- Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento cedidos mediante contrato de cesión de cánones de arrendamiento, provenientes de los Contratos de Arrendamiento celebrados por los Fideicomitentes Garantes (en calidad de arrendadores) con las empresas relacionadas del Emisor (en calidad de arrendatarios) sobre los Bienes Inmuebles y Propiedades Estratégicas los cuales se depositarán en una Cuenta de Concentración del Fideicomiso.
- El efectivo disponible en la Cuenta de Concentración, la Cuenta de Reserva, la Cuenta de Reserva de Gastos, y la Cuenta de Remanentes.
- El endoso de las pólizas de seguro sobre las mejoras de bienes inmuebles cedidos al Fideicomiso de Garantía la cual deberá cubrir en todo momento un mínimo del 80% del valor de las mejoras de las propiedades.

Los Fideicomitentes Garantes y el Emisor podrán reemplazar/sustituir las propiedades en garantía y los Contratos de Arrendamiento cedidos al Fideicomiso de Garantía sujeto a la aprobación del Agente Fiduciario y siempre cuando éste confirme que se mantienen una cobertura de al menos 130% del saldo emitido y en circulación y la cobertura de garantía de flujos y la cobertura de garantía de flujos proyectada sean de al menos 1.30 veces.

Vilgoly Capital, Inc.
Notas de los Estados Financieros
30 de septiembre de 2022
(Expresado en balboas)

8. Bonos por Pagar (continuación)

Modificaciones - 2016

La Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No.341-16 de 2 de junio de 2016, aprobó la modificación de los términos y condiciones de los Bonos Corporativos por la suma de Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000).

Términos y Condiciones Originales

El emisor tendrá un período máximo de 3 años contados a partir de la fecha de oferta de la Serie A para emitir las Series B, C y D.

Términos y Condiciones Modificados

El emisor tendrá un período máximo de 5 años contados a partir de la fecha de oferta de la Serie A para emitir las Series B, C y D.

Nuevas Modificaciones - 2020

La Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No.391-16 de 8 de septiembre de 2020, aprobó la modificación de los términos y condiciones de los Bonos Corporativos Serie A y B, en lo que respecta principalmente, entre otras modificaciones, a lo siguiente:

Términos y Condiciones Originales

Fecha de vencimiento:

Serie A: 14 de diciembre de 2022

Serie B: 15 de junio de 2024

Términos y Condiciones Modificados

Se extiende la fecha de vencimiento de los Bonos Serie A y B, de manera que los mismos venzan en las siguientes fechas:
Serie A: **15 de junio de 2030**
Serie B: **15 de junio de 2030**

Términos y Condiciones Originales

Series garantizadas de la emisión

Los Bonos de las 4 Series están respaldados por el crédito general del Emisor y garantizados por un Fideicomiso de Garantía con el Fiduciario.

Términos y Condiciones Modificados

Los Bonos Serie A y Serie B están respaldados por el crédito general del Emisor y garantizados por un Fideicomiso de Garantía con el Fiduciario.

Como resultado de estas modificaciones, la Administración de la Compañía realizó el análisis requerido por la NIIF 9 – Instrumentos Financieros sobre los cambios en los flujos de efectivo donde concluyó que las modificaciones excedían del 10% sobre la deuda original comparando el costo amortizado a la fecha de la modificación con el valor presente de los nuevos flujos de efectivo. La Compañía procedió a dar de baja al valor del costo amortizado por B/.26,187,767 y registrar un nuevo instrumento financiero por B/.40,126,125 al 15 de septiembre de 2020. El efecto por B/.13,938,858 de estas modificaciones fue reconocido como gastos de intereses sobre bonos.

Vilgoly Capital, Inc.
Notas de los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Expresado en balboas)

8. Bonos por Pagar (continuación)

Adicionalmente la Compañía realizó las modificaciones correspondientes a las cuentas por cobrar relacionadas generando el mismo efecto, el cual fue reconocido como intereses transferidos a los fideicomitentes.

Con la aprobación de las últimas modificaciones por parte de la SMV, y aplicación de redención anticipada parcial por B/.5,800,000 a los Bonos Serie A y B; el vencimiento de los bonos por pagar es el siguiente:

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
	(no auditado)	(auditado)
1 año	1,404,416	1,079,091
De 1 a 5 años	8,835,774	7,610,239
Más de 5 años	<u>28,080,258</u>	<u>30,742,648</u>
	<u>38,320,448</u>	<u>39,431,978</u>

wa

Vilgoly Capital, Inc.
Notas de los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022

(Expresado en balboas)

9. Notificación de aumento de tasa de interés

las Series A y B vencerán el quince (15) de junio de dos mil treinta (2030). Los Bonos de la Serie A y los Bonos de la Serie B devengarán una tasa variable de la siguiente manera: (i) hasta el [14] de [diciembre] de [2022] devengarán una tasa variable de interés que resulte al sumarle un margen de cuatro por ciento (4.00%) anual a la Tasa Libor (3 meses) con un mínimo de cinco punto setenta y cinco por ciento (5.75%) anual y (ii) desde el [15] de [diciembre] de [2022], este Bono devengará intereses en base a una tasa de interés variable que resulte al sumarle cuatro por ciento (4.00%) a la tasa SOFR a Plazo Ajustada (o a la Tasa de Sucesión, o a cualquier otra tasa de referencia alterna que a su vez suceda o reemplace a la tasa SOFR a Plazo Ajustada o a la Tasa de Sucesión, según lo indicado en los Bonos), sujeto a una tasa mínima de cinco punto setenta y cinco por ciento (5.75%) anual. Los Bonos de las Series C y D no pueden ser emitidos por razón de que el Período de Disponibilidad de dichas Series ha caducado.”

La tasa de interés que regirá a partir del 15 de diciembre del 2022 al 15 de marzo de 2023, será la siguiente:

3M Libor (13-Dic-22)	4.76900%
Margen	4.00000%
Tasa	8.76900%
Mínimo	5.75000%
Tasa Aplicar	8.76900%

La tasa de interés del 15 de septiembre del 2022 al 15 de diciembre de 2022, es la siguiente:

3M Libor (13-Sept-22)	3.29257%
Margen	4.00000%
Tasa	7.29257%
Mínimo	5.75000%
Tasa Aplicar	7.29257%

Vilgoly Capital, Inc.
Notas de los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Expresado en balboas)

10. Gastos Generales y Administrativos
 Los gastos generales y administrativos son los siguientes:

	Diciembre 2022 (no auditado)	Diciembre 2021 (auditado)
Honorarios profesionales	41,280	46,220
Impuestos varios	5,856	5,393
Gastos bancarios	130	54
Otros gastos	<u>3,445</u>	<u>3,203</u>
	<u>50,711</u>	<u>54,870</u>

11. Impuesto sobre la Renta

El gasto del impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	Diciembre 2022 (no auditado)	Diciembre 2021 (auditado)
Impuesto sobre la renta corriente	<u>1,222</u>	<u>595</u>

Impuesto sobre la Renta Corriente

El impuesto sobre la renta resultante al aplicarse la tasa vigente a la utilidad según libros es conciliado con la provisión de impuesto sobre la renta que muestran los estados financieros al 31 de diciembre de 2022, como sigue:

	Diciembre 2022 (no auditado)	Diciembre 2021 (auditado)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	<u>5,476</u>	<u>1,152</u>
Impuesto sobre la renta correspondiente a la utilidad del año a la tasa del 25%	1,222	288
Menos efecto fiscal de ingresos exentos	<u>547</u>	<u>307</u>
Mas efecto fiscal de ingresos exentos	<u>1,768</u>	<u>1,007</u>

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones de rentas de los últimos tres años, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2022, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales.

Vilgoly Capital, Inc.
Notas de los Estados Financieros
31 de diciembre de 2022
(Expresado en balboas)

12. Acciones Comunes

El capital social autorizado, suscrito y pagado de la Compañía es de 50,000, representado por 50,000 acciones nominativas con valor de 1 cada una.

	Diciembre2022	Diciembre2021
Utilidad neta por acción básica	(no auditado)	(auditado)
Utilidad neta	4,254	557
Número promedio de acciones comunes emitidas y en circulación	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
Utilidad neta por acción básica	<u>0.09</u>	<u>0.01</u>

13. Evento Subsecuente

Según escritura pública No.5,648 del 24 de marzo de 2021, con fecha de inscripción del 1 de abril de 2021, la Compañía realizó cambio del nombre por lo que a partir de esa fecha su nombre será Vilgoly Capital, Inc.

14. Contingencias y Compromisos

La Compañía no tiene contingencias y compromisos significativos.