



REPÚBLICA DE PANAMÁ

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

ACUERDO 18-00

(de 11 de octubre de 2000, modificado por los Acuerdos No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003, No 8-2004 de 20 de diciembre de 2004, No. 2-2007 de 5 de marzo de 2007, No. 3-2017 de 5 abril de 2017, No. 8-2018 de 19 de diciembre de 2018)

ANEXO No 1

FORMULARIO IN-A

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

Año terminado al: 31 de diciembre de 2023

**PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999,
ACUERDO No. 18-2000 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000,
ACUERDO No. 12-2003 DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2003,
ACUERDO No. 8-2004 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2004,
ACUERDO No. 2-2007 DE 5 DE MARZO DE 2007,
ACUERDO No. 3-2017 DE 5 DE ABRIL DE 2017,
ACUERDO No. 8-2018 DE 19 DE DICIEMBRE DE 2018.**

RAZÓN SOCIAL DE LA COMPAÑÍA:

VILGOLY CAPITAL, INC.

R.U.C. 2238776-1-779321

VALORES QUE HA REGISTRADO:

BONOS CORPORATIVOS

NUMERO DE RESOLUCIÓN DE LA
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES:
NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DE LA COMPAÑÍA:

SMV N° 408-12 del 19 de diciembre de 2012
Teléfono 383-7550/ 6672-3482

DIRECCIÓN DE LA COMPAÑÍA:

Edificio Govil Internacional ubicado en la Ave
Ricardo J. Alfaro, detrás de El Machetazo de
San Miguelito, Ciudad de Panamá, República de
Panamá.

NOMBRE DE LA PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR:

FALLETA ALLEN

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO:

fayettallen@gmail.com

I PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo de la Compañía

Vilgoly Capital Inc., sociedad anónima organizada bajo las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita en el Registro Público a la ficha 779321, documento 2238776, de la Sección de Micropelículas (Mercantil), protocolizada mediante Escritura Pública No. 23,159 del 3 de septiembre de 2012 y con domicilio en la ciudad de Panamá, ha sido constituida para servir como vehículo jurídico cuya finalidad será la emisión de una serie de bonos de deuda corporativa en el mercado público de valores.

Su domicilio comercial está ubicado en la Avenida Ricardo J. Alfaro, Corregimiento de San Miguelito, en el Edificio Govil Internacional, detrás de El Machetazo de San Miguelito.

Correo Electrónico: fayettallen@gmail.com

Teléfono: (507) 6675-1949

En el año fiscal 2012 Vilgoly Capital Inc. efectuó una emisión pública de bonos corporativos el 17 de diciembre de 2012 por la suma de US\$65,000,000, dividido en cuatro series. Los fondos de la Serie "A" por la suma de US\$37,000,000 fueron recibidos el 10 de enero de 2013. Los fondos de la Serie "B" por la suma de US\$12,000,000 fueron recibidos el 18 de junio de 2014.

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

A continuación, algunas condiciones que gobiernan la Junta General de Accionistas:

- El Capital Social de la sociedad es de Cincuenta Mil dólares (\$50,000 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) dividido en cien (100) acciones de un valor nominal de quinientos dólares (US\$500)
- El registro de Acciones que la ley requiere se llevará en el lugar que disponga la Junta Directiva.
- Mientras la Junta Directiva no resuelva otra cosa, el domicilio de la sociedad estará en la ciudad de Panamá, República de Panamá.
- La duración de la sociedad será perpetua, pero podrá ser disuelta de conformidad con la Ley.
- 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.

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA (continuación)

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante (continuación)

- Las reuniones de accionistas con cualquier fin, podrán ser tener lugar en la República de Panamá o en cualquier otro país.
- Cualquier asunto que pudiera ser tramitado en la reunión podrá decidirse en una reunión extraordinaria, si hubiere sido así incluida en el aviso de ella.
- La Junta Directiva consistirá en no menos de tres (3) ni más de siete (7) miembros. Dentro de dicho máximo y mínimo, el número podrá ser fijado por resolución de la Junta. No obstante, en cualquier reunión de los accionistas para elegir Directores, los accionistas podrán por resolución, determinar el número de Directores a elegir en ella, y el número que así se determine será entonces elegido.
- Las reuniones de los Directores se efectuarán en la República de Panamá o en cualquier otro país y cualquier director podrá estar representado y votar por mandatario o mandatorios, en cualesquiera y todas las reuniones de los Directores.
- En caso de vacantes de la Junta Directiva, una mayoría de los Directores en ejercicio, aunque fuere menos que el quorum, podrá elegir los directores para llenar tales vacantes.
- Ningún contrato u otra transacción entre la sociedad y cualquier otra sociedad anónima será afectado o invalidado por el hecho de que cualquier uno o más de los Directores de esta sociedad esta o están interesados en, o sean Directores o Dignatario de otra sociedad anónima y cualquier Director o Directores, individual o conjuntamente, podrán ser parte interesada en cualquier contrato o transacción de esta sociedad o en que esta sociedad mantenga intereses.

C. Descripción del negocio

Vilgoly Capital, Inc. es una sociedad anónima creada con el propósito de actuar como Emisor, no tiene negocios dentro de una industria específica ya que se ha constituido con el fin de fungir como Emisor. Sus activos más importantes consistirán en facilidades de crédito otorgadas a empresas relacionadas, las cuales se dedican al negocio de ventas al por mayor y menor (retail) e inmobiliarias.

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA (continuación)

D. Estructura Organizativa

La Compañía forma parte de un grupo de acuerdo al diagrama que se presenta a continuación:



VIGOLY, S.A. es una sociedad anónima panameña debidamente inscrita a la Ficha 107812, Rollo 10579, Imagen 11 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá.

BIENES RAICES LEAVIER, S.A. es una sociedad anónima panameña debidamente inscrita a la Ficha 197622, Rollo 22056, Imagen 100 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá.

INVERSIONES VILMA, S.A. es una sociedad anónima panameña debidamente inscrita a la Ficha 26781, Rollo 1344, Imagen 19 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá.

La Compañía no cuenta con una organización administrativa propia, ya que subcontrata los servicios que requiere.

La Compañía no tiene subsidiarias.

E. Propiedades, Planta y Equipos

La Compañía no cuenta con propiedades, mobiliarios y equipos significativos a la fecha.

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias

La Compañía no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA (continuación)

G. Información sobre Tendencias

Los resultados del Emisor para este periodo fiscal mostraron una ganancia neta de B/. 4,808, manteniéndose en línea con el periodo anterior auditado que fue de B/.3,754. Los Ingresos por Servicio finalizaron en B/. 35,000, que representa una disminución de 34% en comparación al año anterior, pero complementado por B/.9,444 de ingresos no gravables provenientes de intereses de un plazo fijo y cuentas de ahorro. Los Gastos Generales y Administrativos finalizaron en B/. 39,636, que, en comparación con el periodo anterior, refleja una disminución de 18%.

Cabe señalar que el desempeño del Emisor depende del desempeño de sus principales deudores, los cuales a su vez se dedican al negocio de alquiler de locales comerciales.

A continuación, se presenta un resumen general del sector para efectos meramente informativos.

La industria de alquiler de locales comerciales ha sufrido un incremento significativo en la última década. Se estima que el crecimiento económico de los últimos años, dé como consecuencia un aumento considerable en los precios de alquileres de locales comerciales.

Tendencias Macroeconómicas-EN REVISION PARA AÑO 2023

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), Contraloría General de la República

Durante el 2023, la producción de bienes y servicios en la economía panameña, medida a través del PIB, presentó un aumento de 7.3%, respecto al año anterior. El PIB valorado a precios constantes de 2018 registró, un monto de B/. 78,823.4 millones que correspondió a un incremento de B/. 5,374.1 millones.

Actividades inmobiliarias, actividades profesionales, actividades administrativas y servicios de apoyo

El Valor Agregado Bruto de esta categoría económica registró un crecimiento de 6.5%, en donde las actividades inmobiliarias registraron un aumento de 9.8%, debido al comportamiento positivo de las transacciones realizadas con bienes propios, alquilados o de terceros; asimismo, la actividad inmobiliaria de uso final propio (propiedad de vivienda) tuvo un aumento de 3.0%

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS (expresado en balboas)

A. Liquidez (expresado en balboas)

	2023 auditado	2022 auditado
Activos Circulantes		
Efectivo a la vista en bancos locales	39,605	7,819
Efectivo en fideicomiso	823,897	847,385
Cuentas por cobrar relacionadas	3,116,229	3,881,540
Gastos pagados por anticipado	65,819	
Impuesto pagado por anticipado	1,286	
Total, de activos	<u>4,046,836</u>	<u>4,736,744</u>
Pasivos Circulantes		
Bonos por pagar	1,386,936	1,502,130
Cuentas por pagar proveedores	8,709	15,589
Cuentas por pagar accionista	3,061,553	
Impuesto sobre la renta por pagar		144
	<u>4,457,198</u>	<u>1,517,863</u>
Índice de liquidez	0.91	3.12

Los niveles de liquidez al 31 de diciembre de 2023 de la empresa están por debajo de los niveles de años anteriores, la razón corriente muestra que un 0.91 de los activos de la empresa se encontraban disponibles de forma líquida, sin embargo, hay que considerar un aporte de accionista en este cálculo. El efectivo en banco fue utilizado para cancelar compromisos de los fideicomitentes, proveedores y para el servicio de la deuda.

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2023 Vilgoly Capital, Inc. mantenía un patrimonio neto de B/. 136,417. Los pasivos totalizan B/. 31,971,352 conformados principalmente por fondos obtenidos mediante emisión de bonos y aportes de accionistas.

	2023 Auditado	2022 Auditado
Total, Pasivos	<u>31,971,352</u>	<u>38,433,895</u>
Capital en acciones	50,000	50,000
Impuesto Complementario	(2,545)	(2,347)
Utilidades retenidas	<u>88,962</u>	<u>84,154</u>
Total, de Recursos de Capital	<u>136,417</u>	<u>131,807</u>

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS (expresado en balboas) (continuación)

C. Resultados de las operaciones

Al 31 de diciembre 2023 los ingresos totalizan un monto de B/. 44,444 producto de los servicios ofrecidos a los fideicomitentes garantes por la administración de los bonos por B/. 35,000 e intereses ganados exentos por B/. 9,444. Los gastos para el mismo periodo suman B/. 39,636. Como resultado, al 31 de diciembre de 2023, la utilidad neta del periodo transcurrido fue de B/. 4,808.

	2023 Auditado	2022 Auditado
Ingresos		
Ingresos por Servicio	35,000	51,000
Otros Ingresos	9,444	2,186
Total de Ingresos	44,444	53,186
Gastos generales y administrativos		
Honorarios	35,126	41,280
Impuestos varios	4,360	5,856
Gastos bancarios	150	130
Otros gastos		944
Total de gastos	39,636	48,210
Utilidad antes de impuesto	4,808	4,976
Impuesto sobre la renta	-	(1,222)
Utilidad (Pérdida) Neta	4,808	3,754

D. Análisis de perspectivas

La Compañía a futuro espera continuar operando bajo el mismo sistema, extendiéndoles facilidades a empresas relacionadas con el producto de las emisiones u otras facilidades bajo las cuales la Compañía actúa como acreedor. La Compañía podría a futuro llevar al mercado otras emisiones de valores con el mismo fin.

Hechos de importancia

Redención Anticipada

Hace referencia a la emisión pública de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, registrada bajo la Resolución SMV No.408-12 de 10 de diciembre de 2012, modificada bajo la resolución SMV No. 341-16 de 2 de junio de 2016, La Resolución No.SMV-391-20 de 8 de septiembre de 2020, La Resolución No. SMV-337-21 de 5 de julio de 2021, la Resolución No. SMV-40-23 de 7 de febrero de 2023 corregida bajo la Resolución No. SMV-56-23 de 16 de febrero de 2023 y la Resolución No. SMV-472-23 de 12 de diciembre de 2023 (la "Emisión").

D. Análisis de perspectivas (continuación)

Hechos de importancia

Redención Anticipada

Por este medio se notificó la decisión de realizar una redención anticipada opcional parcial de los bonos, Serie A y Serie B, emitidos y en circulación, de conformidad con lo indicado en la Sección III.A.10 del Prospecto Informativo de la Emisión y la Sección 7 de los términos y condiciones de los Bonos Corporativos.

La Fecha de la Redención Anticipada Opcional, a un precio igual a 100%, por la suma de US\$3,050,113.33 a capital, desglosados en US\$2,218,819.61 para la Serie A y US\$831,293.72 para la serie B, más sus respectivos intereses acumulados, se realizó el día 29 de diciembre de 2023.

Eventos Subsecuentes

Procesos Civiles

El 14 de noviembre de 2023, el juzgado Décimo Octavo de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá por medio del Auto No.3098, admitió la solicitud de la Medida Cautelar de Secuestro a favor de Compañía Goly, S. A. y Polar Frigorífico en contra de Vilgoly, S. A., Vilgoly Capital, Inc., Inversiones Vilma, S. A., Bienes Raíces Leavier, S. A., y Janett Luisa Poll Sarlabous, Liliam Poll Sarlabous, Vilma Enriqueta Poll Sarlabous de Piña y los presuntos herederos de Carmen Poll Sarlabous (Q.E.P.D.), y fijó caución por B/.10,500,000, por los posibles daños y perjuicios que pudiesen ocasionarse por razón de la medida. El Grupo consignó la caución mediante fianza de seguro No.42-1340 del 16 de noviembre de 2023 por B/.10,500,000.

Mediante el Auto No.3274 del 4 de diciembre de 2023, el Tribunal admitió la caución y decretó formal de secuestro hasta B/.33,031,550, integrados por cuentas bancarias, créditos de cánones de arrendamiento mensual, fincas, acciones, vehículos entre otros.

Mediante el Auto No.3448 del 22 de diciembre de 2023, el Tribunal admitió la ampliación de la Medida Cautelar de Secuestro y fijo la caución en B/.14,875,000. El Grupo consignó la caución por B/.14,875,000 mediante Endoso No.1 del 26 de diciembre de 2023, de la fianza de seguro No.42-1340 del 16 de noviembre de 2023.

Mediante el Auto No.86 del 12 de enero de 2024, el Tribunal admitió la caución y decretó la ampliación del secuestro hasta la concurrencia de B/.46,781,550, integrados por cuentas bancarias, créditos de cánones de arrendamiento mensual, fincas, acciones, vehículos entre otros.

Mediante Auto No. 55 con fecha del 5 de marzo de 2024 del Juzgado Décimo Octavo de Circuito de los Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, el referido secuestro fue levantado parcialmente, únicamente sobre los créditos dimanantes de los cánones de arrendamiento.

El 19 de marzo de 2024, Vilgoly Capital, Inc. fue notificado de un proceso ordinario de mayor cuantía interpuesto por Compañía Goly, S.A. y Polar Frigorífico, S.A. en contra Vilgoly, S.A., Vilgoly Capital Inc., Inversiones Vilma, S.A., Bienes Raíces Leavier, S.A., Janett Luisa Poll Sarlabous, Lilliam Poll Sarlabous, Vilma Enriqueta Poll Sarlabous y los Presuntos Herederos de Carmen Poll Sarlabous (Q.E.P.D.) por un monto de US\$265,600,000.00 más costas, gastos e intereses.

D. Análisis de perspectivas (continuación)

Hechos de importancia

Eventos Subsecuentes

Procesos administrativos

Mediante Resolución No. SMV-16-24 de 12 de enero de 2024, la Superintendencia del Mercado de Valores resolvió ordenar el Procedimiento Administrativo para sancionar a la Compañía. Se inició el proceso de investigación con el objeto de determinar si la Compañía, y la Sra. Janeth Poll incurrieron o no en demora al revelar un hecho de importancia que podría afectar a la Compañía, y la emisión privada de bonos autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, consistente en una medida cautelar de secuestro por más de 30 millones de dólares, de la cual la Compañía, fue notificada el 13 de diciembre de 2023 y lo reveló hasta el 30 de diciembre de 2023.

La Administración no puede anticipar los resultados y las repercusiones hacia la Compañía de este proceso administrativo. De acuerdo a la Ley del Mercado de Valores, el monto de la posible sanción administrativa pudiese ascender hasta la mayor de las siguientes cifras: 5% de los fondos totales, propios o ajenos, utilizado en la infracción o un millón de balboas (B/.1,000,000).

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

Janett Poll Sarlabous - Presidente

Nacionalidad: panameña

Fecha de Nacimiento: 13 de marzo de 1968

Domicilio Comercial: Ave. Ricardo J. Alfaro, Edificio Govil Internacional, San Miguelito, Panamá.

Correo Electrónico: jpoll13@me.com

Teléfono: 507-383-7550

Graduada en Administración de Empresas. Actualmente miembro de la Junta Directiva de Grupo Poll-Inversiones Vilma y afiliadas S.A. Desde el 2009 es Miembro del Consejo de Relaciones Exteriores del Ministerio de Relaciones Exteriores de la República de Panamá. Directora y Presidente de la Fundación Juan Ramón Poll, organización sin fines de lucro. Presidente de la Fundación San Francisco de Asís, organización sin fines de lucro. Miembro de la Junta Directiva de numerosas empresas comerciales de industrias diversas en la República de Panamá.

Liliam Poll Sarlabous – Vicepresidente y Tesorero

Nacionalidad: Cubana Naturalizada Panameña

Fecha de Nacimiento: 06 de agosto de 1959

Domicilio Comercial: Ave. Ricardo J. Alfaro, Edificio Govil Internacional, San Miguelito, Panamá.

Correo Electrónico: liliampoll12@gmail.com

Teléfono: 507-383-7550

Forma parte de la Junta Directiva de las empresas del Grupo Poll-Inversiones Vilma y afiliadas S.A. Directora desde su inicio de la Fundación Juan Ramon Poll, organización sin fines de lucro.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS (continuación)

A. Identidad (continuación)

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores (continuación)

Joseandre Gallardo Poll - Secretario

Nacionalidad: panameña

Fecha de Nacimiento: 26 de febrero de 1993

Domicilio Comercial: Ave. Ricardo J. Alfaro, Edificio Govil Internacional, San Miguelito, Panamá.

Correo Electrónico: Joseandregp26@hotmail.com

Teléfono: 507-383-7550

Forma parte de la Junta Directiva de las empresas del Grupo Poll-Inversiones Vilma y afiliadas S.A.

2. Empleados de Importancia y Asesores

La Compañía no cuenta con personal ni ejecutivos, ya que subcontrata los servicios que necesita.

3. Asesores Legales

Asesor Legal Externo - Estructurador

Aleman Cordero Galindo & Lee

Dirección: Calle 53 Este, Marbella, Humboldt Tower, 2do piso.

Contacto Principal: Lic. Eduardo E. Gómez

Correo Electrónico: egomez@alcogal.com

Teléfono: 507-269-2620

Fax: 507-264-3133

Asesor Legal Externo - Emisor

Lic. Dimas Castellero-Castlegal

Avenida Cuba y calle 34, edificio Victoria, piso 3
oficina 307, Bella Vista

Contacto Principal: Lic. Dimas Castellero

Correo Electrónico: dcastillero@castlegalabogados.com

Teléfono: 507-6980-2765

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS (continuación)

4. Auditores

Auditor Externo

PricewaterhouseCoopers Panamá
Ave. Samuel Lewis y calle 58 E
Contacto Principal: Vianca Cerrud
Correo Electrónico: vianca.cerrud@pwc.com
Teléfono: 507-206-9200

Los honorarios por servicios profesionales por parte del auditor externo de la compañía durante el año terminado al 31 de diciembre de 2023, correspondiente a la auditoría de los Estados Financieros fueron B/.9,765 y los honorarios por otros servicios fueron B/.420

Auditor Interno

David Allen.
Coco del Mar, San Francisco, Edificio PH Nautica Tower,
nivel 10, oficina C10
Correo Electrónico: davidallenherrera007@gmail.com
Teléfono: 6223-9193

5. Administrador

Falleta Barrera
Edificio Govil Internacional, Avenida Ricardo J. Alfaro, San Miguelito
Correo Electrónico: fayettallen@gmail.com
Teléfono: 6675-1949

6. Contador

Miguel Céspedes
Ave. Balboa, C. 41 Este, Panamá
Correo Electrónico: mantoniocespedes@hotmail.com
Teléfono: 6488-1718

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS (continuación)

A. Designación por Acuerdos o Entendimientos

A la fecha, ningún Director, Dignatario, Ejecutivo o empleado de la Compañía ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores de la Compañía.

No existe contrato formal de prestación de servicios entre la Compañía y sus Directores. La relación se rige por lo establecido en la Junta de Accionistas, adicionalmente a las dietas establecidas para cada Director, no se les reconocen beneficios adicionales.

B. Compensación

Los directores no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte de la Compañía, ni éste les reconoce beneficios adicionales, excepto por el pago de dietas por la asistencia a la Junta General de Accionistas y Junta Directiva. Desde la constitución de la Compañía hasta la fecha de oferta, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas.

C. Prácticas de la Directiva

El Pacto Social de la Compañía no contempla un término específico de duración en sus cargos para los directores y dignatarios. De acuerdo al pacto social, la Junta Directiva deberá estar compuesta de no menos de tres (3) ni más de siete (7) miembros. Dentro de dicho máximo y mínimo, el número podrá ser fijado por resolución de la Junta. No obstante, en cualquier reunión de los accionistas para elegir Directores, los accionistas podrán por resolución, determinar el número de Directores a elegir en ella, y el número que así se determine será entonces elegido.

El pacto social no establece la frecuencia con la cual la Compañía debe llevar a cabo reuniones de Junta Directiva y la misma podrá llevarse a cabo en la República de Panamá o en cualquier otro lugar. Las vacantes serán llenadas por acuerdo de la Asamblea de Accionistas. Los directores actuales ocupan sus respectivos cargos desde la fundación de la sociedad.

D. Empleados

La Compañía no cuenta directamente con personal y las funciones administrativas son realizadas por ejecutivos de Bienes Raíces Leavier, S.A o Inversiones Vilma, S.A.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS (continuación)

E. Propiedad Accionaria

La Compañía no mantiene plan de acciones para empleados o ejecutivos.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen el control

La Compañía es 100% propiedad de VILGOLY, S.A., sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público a la ficha 107812, Rollo 10579, Imagen 11, de la Sección de Micropelícula Mercantil, desde el 30 de marzo de 1983.

B. Presentación tabular de la composición accionaria de la Compañía.

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del total de las acciones	Numero de accionistas	% de la cantidad total de accionistas
1-500	1	100	1	100

C. Persona controladora:

VILGOLY S.A.

D. Cambios en el control accionario:

A la fecha no existe ningún arreglo que pueda, en fecha subsecuente, resultar en un cambio de control accionario de la Compañía, ni existen acciones en tesorería, ni tampoco compromisos de aumentar el capital, ni obligaciones convertibles, ni existía ningún tipo de arreglo o acuerdo que pudiera resultar en un cambio de control de la propiedad efectiva del capital accionario.

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Los Bonos de las 4 Series están respaldados por el crédito general del Emisor y garantizados por un Fideicomiso de Garantía entre las compañías relacionadas al Emisor, Inversiones Vilma, S.A. y Bienes Raíces Leavier, S.A.

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía mantenía saldos con los Fideicomitentes Garantes de B/.31,177,162, ya que los fondos recaudados de la Serie "A" y la Serie "B" se utilizaron para la cancelación y abono de facilidades crediticias de los Fideicomitentes Garantes.

B. Las cuentas por cobrar y transacciones con partes relacionadas se desglosan a continuación:

	2023	2022
Cuentas por Cobrar		
Hotel Hawaii	10,000	0
Inversiones Vilma, S.A.	29,563,510	34,699,667
Bienes Raíces Leavier, S.A.	1,603,652	3,010,831
	31,177,162	37,710,498
 Transacciones		
Ingresos	35,000	51,000

Los ingresos corresponden a servicios prestados por la administración de los bonos, a los fideicomitentes garantes (Inversiones Vilma, S.A. y Bienes Raíces Leavier, S.A.) por B/.35,000

C. Interés de Expertos y Asesores:

Ninguna de las personas que brindan servicios relacionados al proceso del registro de los valores son partes relacionadas de la Compañía.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

A. Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 334 del Texto único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, y sus leyes reformativas y el Título II de la Ley 67 del 1ro de septiembre del 2011 (la "Ley de Valores") y con lo dispuesto en el artículo 701 literal e del Código Fiscal no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la

VI. TRATAMIENTO FISCAL (continuación)

enajenación de valores que cumplan con los numerales 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario. Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con el artículo 701, literal e del Código Fiscal, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%), del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total

A. Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital

del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

La compra de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

En caso de que un tenedor de bonos adquiera éstos fuera de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago, Registro y Transferencia el registro de la transferencia del bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 5% a que se refiere el Artículo 701 Literal E del Código Fiscal en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los bonos.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía de la Compañía sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos. Queda entendido que, en todo caso, cualquier impuesto que se cause en relación con los Bonos, correrá por cuenta de los Tenedores Registrados de los Bonos.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN (continuación)

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. Estos Bonos fueron aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No.SMV-408-12 de 19 de diciembre de 2012.

La Serie "A", por B/.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.

A. Resumen de Estructura de Capitalización**2. Títulos de Deuda:**

La Serie "B", por B/.12,000,000 fue ofertada en su totalidad el 16 de junio de 2014 y el producto de esta venta 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.

B. Descripción y Derechos de los Títulos

- 1. Capital accionario:** Al 31 de diciembre de 2023 el capital pagado de Vilgoly Capital Inc. era de B/. 50,000, su patrimonio total era de B/. 136,417, y tenía un capital autorizado de 100 acciones con un valor nominal de B/500 cada una.
- 2. Títulos de participación:** La Compañía no mantiene títulos de participación.
- 3. Títulos de deuda:** Bonos Corporativos. El 14 de diciembre de 2012, fue ofertada en su totalidad la Serie "A" por B/37,000,000, y el producto de esta venta fue recibido el 10 de enero de 2013. Y la Serie "B", por B/.12,000,000 fue ofertada en su totalidad el 16 de junio de 2014 y el producto de esta venta fue recibido el 18 de junio de 2014.

C. Información de mercado:

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 Vilgoly Capital Inc. en hasta cuatro (4) series, Serie A, Serie B, Serie C y Serie D. Los Bonos de la Emisión tendrán 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).

La Serie "A" por B/37,000,000 y la Serie "B" por B/.12,000,000 fueron ofertadas en su totalidad. Las Series C y D podrán ser emitidas en un plazo máximo de tres (3) años contados a partir de la Fecha de Oferta de la Serie A, y conjuntamente totalizarán la suma de hasta

C. Información de mercado(continuación):

Dieciséis Millones de Dólares (US\$16,000,000.00). En conjunto con los Bonos Serie “A y B”, los “Bonos”, cuyos montos individuales por Serie serán definidos por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes en la Fecha de Oferta de cada una de dichas Series y los mismos serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Emisión de la Serie correspondiente y de su respectiva negociación en la Bolsa de Valores de Panamá.

La Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 341-16 del 2 de junio de 2016 aprobó la modificación de los términos y condiciones de los Bonos Corporativos por la suma de US\$.65,000,000; modificando exclusivamente el periodo de disponibilidad hasta cinco (5) años para las series B, C y D, contados a partir de la Fecha de Oferta de la Serie A. En el texto original, el plazo es de tres (3) años contados a partir de la Fecha de Oferta de la Serie A.

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, 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, y Serie B: 15 de junio de 2030.

D. 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%) 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.”

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

A continuación, un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas de Balance del año 2023, y de los tres periodos fiscales anteriores.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año que reporta 2023	Comparación a periodo anterior 2022	Comparación a periodo anterior 2021	Comparación a periodo anterior 2020
Ventas o Ingresos Totales*	44,444	53,186	56,022	28,545
Margen Operativo*	0.11	0.09	0.02	0.46
Gastos Generales y Administrativos*	39,636	48,210	54,870	15,343
Acciones emitidas y en circulación*	50,000	50,000	50,000	50,000
Utilidad o Pérdida por Acción*	0.10	0.08	0.01	0.25
Depreciación y Amortización*	0	0	0	0
Utilidad Operativa*	4,808	4,976	1,152	13,202
Gastos Financieros*	0	0	0	0
Utilidad o Pérdida del Periodo*	4,808	3,754	557	12,918

(*) Campo obligatorio

BALANCE GENERAL	Año que reporta 2023	Comparación a periodo anterior 2022	Comparación a periodo anterior 2021	Comparación a periodo anterior 2020
Activo Circulante*	4,046,836	4,736,744	2,462,062	2,562,758
Activos Totales*	32,107,769	38,565,702	39,562,559	39,838,029
Pasivo Circulante*	4,457,198	1,517,863	1,081,459	533,033
Deuda a Largo Plazo*	27,514,154	36,916,032	38,352,887	39,177,010
Obligaciones en valores*	0	0	0	39,702,756
Deuda Total*	31,971,352	38,433,895	39,434,346	39,710,043
Pasivos Totales*	31,971,352	38,433,895	39,434,346	39,710,043
Acciones Preferidas*	0	0	0	0
Capital Pagado*	50,000	50,000	50,000	50,000
Utilidades Retenidas*	88,962	84,154	80,400	79,843
Patrimonio Total*	136,417	131,807	128,213	127,986
Precio por Acción*	2.73	2.64	2.56	2.56
Dividendo*	0	0	0	0

RAZONES FINANCIERAS:	Año que reporta 2023	Comparación a periodo anterior 2022	Comparación a periodo anterior 2021	Comparación a periodo anterior 2020
Total de Activos / Total de Pasivos	1.00	1.00	1.00	1.00
Total de Pasivos / Total de Activos	0.99	0.99	0.99	0.99
Dividendo / Acción Común	0	0	0	0
Pasivos Totales / Patrimonio	234.36	291.59	307.57	310.27
Deuda Total / Patrimonio	234.36	291.59	308.57	310.27
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	-410,362	3,218,881	1,381,102	2,029,725
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	0.91	3.12	2.28	4.80
Utilidad Operativa / Gastos financieros	0.12	0.10	0.02	0.86
Utilidad Neta / Activos Totales	0	9.73	1.41	0
Utilidad Neta / Capital	0.09	0.07	0.01	0.26
Utilidad o Pérdida del Periodo / Patrimonio Total	0.04	0.03	0.00	0.10

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2023 se encuentran en este informe, como Anexo No. 1.

IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO

Al 31 de diciembre de 2023, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de Gobierno Corporativo contenidas en el Acuerdo No.12-2003 del 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen Gobierno Corporativo de las sociedades registradas.

Sin embargo, el Pacto Social del Emisor contienen reglas generales y procedimientos de Gobierno Corporativo, tales como:

- Supervisión de las actividades de la organización de la Junta Directiva.
- La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y el levantamiento de Actas que reflejen la toma de decisiones.
- La celebración de reuniones periódicas de la Junta Directiva y Junta de Accionistas.
- El derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información del Emisor.
- Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.
- Control razonable de riesgo.
- Registros contables apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.
- Protección de los activos, prevención y detección de fraude y otras irregularidades.
- Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.
- La Junta Directiva está compuesta por tres (3) Directores, y los mismos no son considerados directores independientes de la Administración ni de los Accionistas.

Actualmente en la empresa no existen reglas y procedimientos de Gobierno Corporativo señaladas en el Acuerdo 12-2003 tales como:

- Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.
- Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.
- La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.

GOBIERNO CORPORATIVO (continuación)

- Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.
- Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.
- Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios.
- Los requerimientos relativos a los Accionistas contenidos en el Acuerdo 12-2003 no aplican, por no ser caso de ofertas públicas de acciones.
- El Pacto Social no contiene reglas para la creación de un comité de auditoría, Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgo, Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave, o su denominación equivalente.

**V PARTE
DIVULGACIÓN**

A. Divulgación

1. Este Informe de Actualización Anual estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de internet (web sites) de la Comisión 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 será el 2 de abril de 2024



Janett Poll Sarlabous
Presidenta

Vilgoly Capital, Inc.

**Informe y Estados Financieros
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"

Vilgoly Capital, Inc.

Índice para los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultado Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 - 26



Informe de los Auditores Independientes

Al Accionista y Junta Directiva de
Vilgoly Capital, Inc.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestra Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de Vilgoly Capital, Inc. (la “Compañía”) al 31 de diciembre de 2023, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

Lo que hemos auditado

Nosotros hemos auditado los estados financieros de la Compañía que comprenden:

- el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023;
- el estado de resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- el estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

Base para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y los requerimientos del código de ética profesional para los contadores públicos autorizados que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética de la República de Panamá.



Al Accionista y Junta Directiva de
Vilgoly Capital, Inc.
Página 2

Énfasis de Asunto

Llamamos la atención a los litigios descritos en la Nota 13 de los Estados Financieros, los cuáles describen la incertidumbre relacionada al resultado de los procesos civiles y proceso administrativo en contra de la Compañía. Nuestra opinión no es calificada con respecto a este asunto.

Incetidumbre Material Relacionada con Negocio en Marcha

Tal como se indica en la Nota 2 de los estados financieros, se hace referencia a algunos indicadores que reflejan una incertidumbre material sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestra opinión no es calificada con respecto a este asunto.

Asuntos claves de auditoría

Excepto por el asunto descrito en la sección *Incetidumbre material relacionada con negocio en marcha*, hemos determinado que no hay otros asuntos clave de auditoría que comunicar en nuestro informe.

Otra información

La Gerencia es responsable de la otra información. La otra información se refiere al “Informe de Actualización Anual” (que no incluye los estados financieros ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos).

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o pareciera ser que existe un error material. No tenemos nada que informar a este respecto.

Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar a la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera de la Compañía.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



Al Accionista y Junta Directiva de
Vilgoly Capital, Inc.
Página 3

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, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



Al Accionista y Junta Directiva de
Vilgoly Capital, Inc.
Página 4

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o salvaguardas aplicadas.

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento con la Ley 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.
- La socia de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Maribel Tejada, con número de idoneidad del contador público autorizado No.4165.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Maribel Tejada, Socia y Vianca Cerrud, Gerente.

PricewaterhouseCoopers
2 de abril de 2024
Panamá, República de Panamá

Maribel Tejada M.
Maribel Tejada
CPA 4165

A small, handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page.

Vilgoly Capital, Inc.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

	Notas	2023	2022
Activos			
Activos circulantes			
Efectivo en banco	6	39,605	7,819
Efectivo en fideicomiso	6	823,897	847,385
Cuentas por cobrar con relacionadas	7	3,116,229	3,881,540
Gastos pagados por anticipado		65,819	-
Impuestos pagados por anticipado		<u>1,286</u>	<u>-</u>
Total de activos circulantes		4,046,836	4,736,744
Activo no circulante			
Cuentas por cobrar a relacionadas	7	<u>28,060,933</u>	<u>33,828,958</u>
Total de activos		<u>32,107,769</u>	<u>38,565,702</u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos circulantes			
Bonos por pagar	8	1,386,936	1,502,130
Impuesto sobre la renta por pagar		-	144
Cuentas por pagar proveedores		8,709	15,589
Cuentas por pagar accionistas		<u>3,061,553</u>	<u>-</u>
Total de pasivos circulantes		4,457,198	1,517,863
Pasivo no circulante			
Bonos por pagar	8	<u>27,514,154</u>	<u>36,916,032</u>
Total de pasivos		<u>31,971,352</u>	<u>38,433,895</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	11	50,000	50,000
Impuesto complementario		(2,545)	(2,347)
Utilidades no distribuidas		<u>88,962</u>	<u>84,154</u>
Total de patrimonio		<u>136,417</u>	<u>131,807</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>32,107,769</u>	<u>38,565,702</u>

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

Vilgoly Capital, Inc.

Estado de Resultado Integral Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresado en balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos por servicios	7	35,000	51,000
Intereses ganados sobre depósito		<u>9,444</u>	<u>2,186</u>
Total de ingresos		44,444	53,186
Gastos generales y administrativos	9	<u>(39,636)</u>	<u>(48,210)</u>
Utilidad en operaciones		4,808	4,976
Gastos de intereses sobre bonos	7	2,713,918	(2,339,382)
Intereses transferidos a los fideicomitentes	7	<u>(2,713,918)</u>	<u>2,339,382</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		4,808	4,976
Impuesto sobre la renta	10	<u>-</u>	<u>(1,222)</u>
Utilidad neta		<u>4,808</u>	<u>3,754</u>
Utilidad neta por acción básica	11	<u>0.10</u>	<u>0.08</u>

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

Vilgoly Capital, Inc.

Estado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (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	80,400	(2,187)	128,213
<i>Resultado Integral</i>				
Utilidad neta del año	-	3,754	-	3,754
<i>Transacciones con el Accionista</i>				
Impuesto complementario	-	-	(160)	(160)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	50,000	84,154	(2,347)	131,807
<i>Resultado Integral</i>				
Utilidad neta del año	-	4,808	-	4,808
<i>Transacciones con el Accionista</i>				
Impuesto complementario	-	-	(198)	(198)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>50,000</u>	<u>88,962</u>	<u>(2,545)</u>	<u>136,417</u>

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

Vilgoly Capital, Inc.

Estado de Flujo de efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresado en balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		4,808	4,976
Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuesto sobre la renta con el efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación:			
Gasto de intereses		(2,713,918)	2,248,682
Amortización de costos financieros diferidos		-	90,700
Ingresos por intereses asumidos por los fideicomitentes garantes	7	2,713,918	(2,339,382)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Gastos pagados por anticipado		(65,819)	-
Cuentas por pagar proveedores		(6,880)	13,594
		<u>(67,891)</u>	<u>18,570</u>
Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación		(67,891)	18,570
Impuesto sobre la renta pagado		<u>(1,286)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		<u>(69,177)</u>	<u>18,570</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pagos de los bonos		(918,869)	(1,013,816)
Pago de Redención Anticipada		(3,050,113)	-
Efectivo en fideicomiso		23,488	(213,080)
Cuentas por pagar accionistas		3,061,553	-
Impuesto complementario pagado		(198)	(160)
Cobros de las cuentas por cobrar con relacionadas	7	<u>985,246</u>	<u>1,182,278</u>
		<u>101,107</u>	<u>(44,778)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		101,107	(44,778)
Aumento (Disminución) neto en el efectivo		31,786	(26,208)
Efectivo al inicio del año		<u>7,819</u>	<u>34,027</u>
Efectivo al final del año		<u>39,605</u>	<u>7,819</u>
Transacciones no monetarias			
Cuentas por cobrar relacionadas (Nota 7)		<u>(5,055,287)</u>	<u>-</u>
Bonos por pagar (Nota 8)		<u>5,055,287</u>	<u>-</u>

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

Vilgoly Capital, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

1. Información General

Vilgoly Capital, Inc. (la “Compañía”) fue constituida como una sociedad anónima y domiciliada en la República de Panamá en septiembre de 2012. La Compañía es propiedad 100% de la entidad Vilgoly, S. A., quien es a su vez la última controladora. El domicilio de la Compañía es Ave. Ricardo J. Alfaro, detrás de El Machetazo de San Miguelito, Ciudad de Panamá.

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

La actividad principal de la Compañía es servir como vehículo con el propósito de emitir bonos de deuda corporativos en el mercado público de valores. Adicionalmente, podrá adelantar negocios propios de una empresa inversionista, tales como la compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles, entre otros de acuerdo con su Pacto Social.

En la República de Panamá, las operaciones que se desarrollan en el mercado de valores son reguladas y supervisadas por la Superintendencia del Mercado de Valores a través del Decreto Ley No.1 del 8 de julio de 1999 y la Ley No.56 de 2012, así como las Resoluciones.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Dirección de Finanzas de la Compañía el 27 de marzo de 2024.

2. Resumen de Políticas Contables Materiales

Un resumen de las principales políticas contables materiales aplicadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior al menos que se indique lo contrario.

Base de Preparación

Cumplimiento con las Normas de Contabilidad NIIF

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por la Junta Internacional de Normas Contables (IASB por sus siglas en inglés). Estos estados financieros fueron preparados bajo la convención del costo histórico.

Vilgoly Capital, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

Base de Preparación (continuación)

Las Normas de Contabilidad NIIF comprenden la siguiente literatura autorizada:

- Normas de Contabilidad NIIF.
- Normas NIC.
- Interpretaciones desarrolladas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (Interpretaciones NIIF) o su organismo predecesor, el Comité Permanente de Interpretaciones (Interpretaciones SIC).

La preparación de estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. Adicionalmente, requiere que la Administración evalúe el proceso en que la Compañía aplica sus políticas de contabilidad. A la fecha, no existen áreas que involucren un alto grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros.

Negocio en Marcha

En los últimos años se han presentado algunas situaciones que han generado incertidumbre material sobre la continuidad de la Compañía como negocio en marcha; por consiguiente, la Compañía pudiese estar afectada en su capacidad de recuperar sus activos y cancelar sus obligaciones en el curso normal del negocio, tal y como se describe a continuación:

La Compañía depende de los flujos de efectivo del Grupo Inversiones Vilma, en cuyo informe de los auditores independientes con fecha 8 de marzo de 2024, se incluyó énfasis de asunto relacionado a la incertidumbre material relacionada con la capacidad de esta compañía para continuar como negocio en marcha. Los directores de la Compañía realizaron una restructuración de su deuda y modificación de sus términos, véase nota 8, como plan de acción necesario para continuar como un negocio en marcha.

Por otra parte, ni la Administración, ni el Accionista tienen intención alguna de liquidar la operación.

Normas nuevas, modificaciones y enmiendas adoptadas por la Compañía

Información a revelar sobre políticas contables: modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica No.2 de las NIIF: Las modificaciones definen qué es "información material sobre políticas contables" y explican cómo identificar cuándo la información sobre políticas contables es material. En adición, la modificación proporciona orientación sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables. Fecha de vigencia: períodos que inicien o posteriores al 1 de enero de 2023.

Vilgoly Capital, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

Normas nuevas, modificaciones y enmiendas adoptadas por la Compañía (continuación)

Definición de Estimaciones Contables – modificaciones a la NIC 8: La modificación a la NIC 8 aclara cómo las entidades deben distinguir entre cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables. Los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a las transacciones futuras, mientras que los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a las transacciones pasadas, así como al período actual. Fecha de vigencia: períodos que comiencen o sean posteriores al 1 de enero de 2023.

Modificación de la NIC 12 - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción: Estas modificaciones requieren que las empresas reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, den lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles. Vigencia: Períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2023.

Las modificaciones y enmiendas indicadas anteriormente no tuvieron ningún impacto en los montos reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten materialmente el período actual o futuros.

No hay otras nuevas normas, modificaciones o interpretaciones que estén vigentes en el período 2023 que causen un efecto material en la Compañía en el período actual y períodos futuros.

Pronunciamientos Contables Emitidos y Aplicables en Períodos Futuros

Clasificación de los Pasivos como Corrientes o no Corrientes - Modificaciones de la NIC 1 Las modificaciones de alcance reducido de la NIC 1 Presentación de estados financieros aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, en función de los derechos que existan al final del ejercicio sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad ni por los acontecimientos posteriores a la fecha de presentación del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o el incumplimiento de un pacto). Las modificaciones también aclaran el significado de la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.

Las modificaciones podrían afectar a la clasificación de los pasivos, especialmente en el caso de las entidades que anteriormente tenían en cuenta las intenciones de la dirección para determinar la clasificación y en el caso de algunos pasivos que pueden convertirse en capital. Deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024 (aplazadas desde el 1 de enero de 2021).

Vilgoly Capital, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

Pronunciamientos Contables Emitidos y Aplicables en Períodos Futuros (continuación)

Clasificación de los Pasivos como Corrientes o no Corrientes - Modificaciones de la NIC 1 (continuación)

La Administración está evaluando el impacto de los cambios que esta modificación tendría en los estados financieros de la Compañía y en la información a revelar.

La Compañía se encuentra proceso de evaluar el posible impacto de estas modificaciones y mejoras en los estados financieros.

No existen otras normas y enmiendas emitidas que aún no sean efectivas y que puedan tener un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

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.

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.

Activos Financieros

Efectivo

El efectivo se presenta a su costo amortizado 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.

Efectivo en Fideicomiso

El efectivo en fideicomiso se presenta a su costo amortizado en el estado de situación financiera como activos circulantes. El efectivo en fideicomiso corresponde a los depósitos realizados a la cuenta de concentración y reserva, utilizados para el servicio de la deuda.

Vilgoly Capital, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

Activos Financieros (continuación)

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 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.

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

Deterioro de Activos Financieros

Los activos financieros se evalúan en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia de deterioro. Un activo financiero estará deteriorado si existe evidencia de que como resultado de uno o más eventos ocurridos después de la fecha de reconocimiento inicial, los flujos de efectivo futuros han sido afectados.

Baja en Activos Financieros

Los activos financieros son dados de baja sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando se han transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherente a propiedad del activo a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, este reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, este continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

Vilgoly Capital, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

Pasivos Financieros e Instrumentos de Patrimonio

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.

Cuentas por Pagar Proveedores

Las cuentas por pagar son obligaciones a pagar por bienes o servicios que han sido adquiridos de suplidores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas por pagar son clasificadas como pasivos circulantes si el vencimiento del pago es dentro de un año o menos. Si no, son presentadas como pasivos no circulantes. Las cuentas por pagar se reconocen al costo amortizado.

Baja de Pasivos Financieros

Los pasivos financieros son dados de baja cuando, y solamente cuando, las obligaciones de la entidad se liquidan, cancelan o expiran.

Capital en Acciones

Las acciones comunes de capital son clasificados como patrimonio.

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.

Vilgoly Capital, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

2. Resumen de Políticas Contables Materiales (Continuación)

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.

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, la Compañía tiene una concentración de sus ingresos y de las cuentas por cobrar con dos compañías relacionadas del Grupo Inversiones Vilma. Esta concentración del riesgo es mitigada por el hecho que estas compañías relacionadas otorgaron garantías hipotecarias, cesión de las pólizas de seguros sobre dichas hipotecas y cesión de los cánones de arrendamiento los cuales garantizan los bonos por pagar de la Compañía.

Vilgoly Capital, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

3. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Riesgo de Liquidez

La Compañía requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello, cuenta con suficiente efectivo y líneas de crédito disponibles en instituciones financieras que le permiten hacer frente a sus obligaciones de corto plazo.

La siguiente tabla analiza los pasivos financieros de la Compañía por fecha de vencimiento, según modificaciones aprobadas recientemente, por parte de la SMV, (Véase Nota 8). Dicho análisis se muestra según la fecha de vencimiento contractual y son flujos de efectivo sin descontar al valor presente del estado de situación financiera:

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Total</u>
31 de diciembre de 2023				
Bonos por pagar	1,478,405	7,833,931	20,486,222	29,798,558
Proveedores	<u>8,709</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,709</u>
Total pasivos financieros	<u>1,487,114</u>	<u>7,833,931</u>	<u>20,486,222</u>	<u>29,807,267</u>
31 de diciembre de 2022				
Bonos por pagar	1,502,130	16,792,991	31,773,168	50,068,289
Proveedores	<u>15,589</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,589</u>
Total pasivos financieros	<u>1,517,719</u>	<u>16,792,991</u>	<u>31,773,168</u>	<u>50,083,878</u>

Administración del Riesgo de Capital

Los objetivos de la Compañía cuando administra su capital es garantizar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca el costo de capital.

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 los fideicomitentes garantes.

Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

Las Normas de Contabilidad NIIF especifican una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles, en base a las variables utilizadas en las técnicas de valorización para medir el valor razonable, tal como se indica a continuación:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos a la fecha de medición.

Vilgoly Capital, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

3. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)

Valor Razonable de los Instrumentos Financieros (continuación)

- Nivel 2: Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: Variables para el activo y pasivo que no están basados en información observable del mercado.

La Compañía no mantiene activos y pasivos en el estado de situación financiera medidos a valor razonable.

Para los instrumentos financieros que no están registrados a su valor razonable en el estado de situación financiera, su valor en libros se aproxima a su valor razonable, debido a su naturaleza de corto plazo y bajo riesgo de créditos (en los casos de activos). Estos instrumentos financieros incluyen: efectivo en banco y cuentas por pagar proveedores.

Para los bonos por pagar y cuentas por cobrar relacionadas, el valor razonable representa los flujos de efectivo futuros descontados usando las tasas actuales de mercado para bonos con vencimiento remanente similar. Bajo estos criterios, esta categoría se presentará dentro del Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable, cuyo valor al 31 de diciembre de 2023 es de B/.28,810,632 (2022: B/.33,301,270).

4. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos

Las estimaciones de contabilidad resultantes serán, por definición, raramente iguales a los resultados actuales relacionados. La Compañía no tiene estimaciones y juicios críticos que afecten los estados financieros.

5. Activos y Pasivos Financieros

La Compañía mantiene sus instrumentos financieros registrados a costo amortizado, tal y como se presenta a continuación:

	2023	2022
Activos financieros		
<i>Activos financieros a costo amortizado</i>		
Efectivo	39,605	7,819
Efectivo en fideicomiso	823,897	847,385
Cuentas por cobrar a relacionadas	<u>31,177,162</u>	<u>37,710,498</u>
	<u>32,040,664</u>	<u>38,565,702</u>

Vilgoly Capital, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

5. Activos y Pasivos Financieros (Continuación)

	2023	2022
Pasivos financieros		
<i>Pasivos financieros a costo amortizado</i>		
Bonos por pagar	28,901,090	38,418,162
Cuentas por pagar a proveedores	<u>8,709</u>	<u>15,589</u>
	<u>28,909,799</u>	<u>38,433,751</u>

La Compañía no mantiene activos y pasivos registrados a valor razonable en los estados financieros.

6. Efectivo

El efectivo en banco se detalla a continuación:

	2023	2022
Banco General, S.A.	<u>39,605</u>	<u>7,819</u>
BG Trust (fondos en cuentas de fideicomiso)	<u>823,897</u>	<u>847,385</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.

Banco General, S.A, mantiene un grado de inversión (Baa3/P-3) de perspectiva estable de acuerdo con la calificación de crédito emitida por Moody's el 7 de noviembre de 2023 (2022: (Baa2/P-2) – Moody's).

7. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Un resumen de los saldos y transacciones con partes relacionadas se presenta a continuación:

	2023	2022
Cuentas por cobrar - relacionadas		
Inversiones Vilma, S. A.	29,563,510	34,699,667
Bienes Raíces Leavier, S. A.	1,603,652	3,010,831
Hotel Hawaii	<u>10,000</u>	<u>-</u>
	31,177,162	37,710,498
Menos: Porción circulante	<u>(3,116,229)</u>	<u>(3,881,540)</u>
Porción no circulante	<u>28,060,933</u>	<u>33,828,958</u>

Vilgoly Capital, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

7. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas (Continuación)

Inversiones Vilma, S. A. y Bienes Raíces Leavier, S. A., en calidad de Fideicomitentes Garantes, asumen todos los costos relacionados a su porción pro-rata sobre el dinero recibido correspondiente a la emisión de bonos corporativos públicos autorizada a la Compañía, incluyendo, pero no limitado a intereses, comisiones de estructuración, suscripción, agencias de pago y fiduciario, inscripción de hipotecas en registro público y abogados. Los saldos adeudados a la Compañía tendrán la misma vigencia, condiciones y tasa de interés que de los bonos por pagar (véase Nota 8).

En base al acuerdo antes descrito, los intereses causados por los bonos y los servicios por administración son transferidos y pagados a las entidades, como se detallan a continuación:

	2023	2022
Inversiones Vilma, S. A.	(2,541,079)	1,943,312
Bienes Raíces Leavier, S. A.	<u>(137,839)</u>	<u>396,070</u>
	<u>(2,678,918)</u>	<u>2,339,382</u>

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, la Compañía devengó ingresos por servicios administrativos de los bonos, los cuales son cobrados a los fideicomitentes garantes por B/.35,000 (2022: B/.51,000).

La Compañía recibe el apoyo administrativo por parte de las compañías relacionadas del Grupo Inversiones Vilma.

8. Bonos por Pagar

Los bonos por pagar se detallan a continuación:

	2023	2022
Bonos – Serie “A”	15,351,489	18,238,745
Bonos – Serie “B”	<u>5,751,526</u>	<u>6,833,252</u>
	21,103,015	25,071,997
Menos: Costos financieros diferidos	<u>-</u>	<u>-</u>
	21,103,015	25,071,997
Mas: Ajuste por modificación de costo amortizado	7,707,617	13,248,451
Mas: Intereses por pagar	<u>90,458</u>	<u>97,714</u>
	28,901,090	38,418,162
Menos: Porción circulante	<u>(1,386,936)</u>	<u>(1,502,130)</u>
Porción no circulante	<u>27,514,154</u>	<u>36,916,032</u>

Vilgoly Capital, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

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

	2023	2022
Saldo al inicio del año	-	90,700
Amortización del año	-	(90,700)
	<u>-</u>	<u>-</u>

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

	2023	2022
Saldo inicial	13,248,451	13,649,458
Amortización del año	(485,547)	(401,007)
Ajuste por modificación del costo amortizado	<u>(5,055,287)</u>	<u>-</u>
	7,707,617	13,248,451
Menos: Porción circulante	<u>(115,075)</u>	<u>(485,545)</u>
Porción no circulante	<u>7,592,542</u>	<u>12,762,906</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.

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.

Vilgoly Capital, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

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.

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.

Vilgoly Capital, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

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 la Redención Anticipada (Nota 12), la Administración de la Compañía realizó el análisis por la NIIF 9 – Instrumentos Financieros sobre los cambios en los flujos de efectivo donde concluyó que las modificaciones excedían el 10% sobre la deuda original comparando el valor registrado en libros 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 registrado en libros por B/. 33,865,922 y registrar un nuevo instrumento financiero por B/.28,810,632 al 29 de diciembre de 2023. El efecto por B/.5,055,287 de estas modificaciones fue reconocido como gastos de intereses sobre bonos.

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

Vilgoly Capital, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

8. Bonos por Pagar (Continuación)

Con la aplicación de la redención anticipada parcial por B/.3,050,113 a los Bonos Serie A y B; el vencimiento de los bonos por pagar es el siguiente

	2023	2022
1 año	1,386,936	1,502,130
De 1 a 5 años	7,208,420	8,835,773
Más de 5 años	<u>20,305,734</u>	<u>28,080,259</u>
	<u>28,901,090</u>	<u>38,418,162</u>

Durante el 2023, los bonos por pagar incurrieron en intereses a una tasa entre 8.769% y 9.66943% (2022: 8.769%).

9. Gastos Generales y Administrativos

Los gastos generales y administrativos son los siguientes:

	2023	2022
Honorarios profesionales	35,126	41,280
Impuestos varios	4,360	5,856
Gastos bancarios	150	130
Otros gastos	<u>-</u>	<u>944</u>
	<u>39,636</u>	<u>48,210</u>

10. Impuesto sobre la Renta

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

	2023	2022
Impuesto sobre la renta corriente	<u>-</u>	<u>1,222</u>

Vilgoly Capital, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

10. Impuesto sobre la Renta (Continuación)

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 2023, como sigue:

	2023	2022
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	<u>4,808</u>	<u>4,976</u>
Impuesto sobre la renta correspondiente a la utilidad del año a la tasa del 25%	1,202	1,244
Menos: efecto fiscal de ingresos exentos	1,202	22
Más: efecto fiscal de gastos no deducibles	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto sobre la renta	<u><u>-</u></u>	<u><u>1,222</u></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 2023, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales.

11. Acciones Comunes

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

	2023	2022
Utilidad neta por acción básica		
Utilidad neta del año	4,808	3,754
Número promedio de acciones comunes emitidas y en circulación	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
Utilidad neta por acción básica	<u><u>0.10</u></u>	<u><u>0.08</u></u>

Vilgoly Capital, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

12. Redención Anticipada

Hace referencia a la emisión pública de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, registrada bajo la Resolución SMV No.408-12 de 10 de diciembre de 2012, modificada bajo la resolución SMV No. 341-16 de 2 de junio de 2016, La Resolución No.SMV-391-20 de 8 de septiembre de 2020, La Resolución No. SMV-337-21 de 5 de julio de 2021, la Resolución No. SMV-40-23 de 7 de febrero de 2023 corregida bajo la Resolución No. SMV-56-23 de 16 de febrero de 2023 y la Resolución No. SMV-472-23 de 12 de diciembre de 2023 (la "Emisión").

Por este medio se notificó la decisión de realizar una redención anticipada opcional parcial de los bonos, Serie A y Serie B, emitidos y en circulación, de conformidad con lo indicado en la Sección III.A.10 del Prospecto Informativo de la Emisión y la Sección 7 de los términos y condiciones de los Bonos Corporativos.

La Fecha de la Redención Anticipada Opcional, a un precio igual a 100%, por la suma de US\$3,050,113.33 a capital, desglosados en US\$2,218,819.61 para la Serie A y US\$831,293.72 para la serie B, más sus respectivos intereses acumulados, se realizó el día 29 de diciembre de 2023.

13. Eventos Subsecuentes

Procesos Civiles

El 14 de noviembre de 2023, el juzgado Décimo Octavo de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá por medio del Auto No.3098, admitió la solicitud de la Medida Cautelar de Secuestro a favor de Compañía Goly, S. A. y Polar Frigorífico en contra de Vilgoly, S. A., Vilgoly Capital, Inc., Inversiones Vilma, S. A., Bienes Raíces Leavier, S. A., y Janett Luisa Poll Sarlabous, Liliam Poll Sarlabous, Vilma Enriqueta Poll Sarlabous de Piña y los presuntos herederos de Carmen Poll Sarlabous (Q.E.P.D.), y fijó caución por B/.10,500,000, por los posibles daños y perjuicios que pudieses ocasionarse por razón de la medida. El Grupo consignó la caución mediante fianza de seguro No.42-1340 del 16 de noviembre de 2023 por B/.10,500,000.

Mediante el Auto No.3274 del 4 de diciembre de 2023, el Tribunal admitió la caución y decretó formal de secuestro hasta B/.33,031,550, integrados por cuentas bancarias, créditos de cánones de arrendamiento mensual, fincas, acciones, vehículos entre otros.

Mediante el Auto No.3448 del 22 de diciembre de 2023, el Tribunal admitió la ampliación de la Medida Cautelar de Secuestro y fijo la caución en B/.14,875,000. El Grupo consignó la caución por B/.14,875,000 mediante Endoso No.1 del 26 de diciembre de 2023, de la fianza de seguro No.42-1340 del 16 de noviembre de 2023.

Vilgoly Capital, Inc.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

13. Eventos Subsecuentes (Continuación)

Mediante el Auto No.86 del 12 de enero de 2024, el Tribunal admitió la caución y decretó la ampliación del secuestro hasta la concurrencia de B/.46,781,550, integrados por cuentas bancarias, créditos de cánones de arrendamiento mensual, fincas, acciones, vehículos entre otros.

Mediante Auto No. 55 con fecha del 5 de marzo de 2024 del Juzgado Décimo Octavo de Circuito de los Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, el referido secuestro fue levantado parcialmente, únicamente sobre los créditos dimanantes de los cánones de arrendamiento.

El 19 de marzo de 2024, Vilgoly Capital, Inc. fue notificado de un proceso ordinario de mayor cuantía interpuesto por Compañía Goly, S.A. y Polar Frigorífico, S.A. en contra Vilgoly, S.A., Vilgoly Capital Inc., Inversiones Vilma, S.A., Bienes Raíces Leavier, S.A., Janett Luisa Poll Sarlabous, Lilliam Poll Sarlabous, Vilma Enriqueta Poll Sarlabous y los Presuntos Herederos de Carmen Poll Sarlabous (Q.E.P.D.) por un monto de US\$265,600,000.00 más costas, gastos e intereses.

Proceso administrativo

Mediante Resolución No. SMV-16-24 de 12 de enero de 2024, la Superintendencia del Mercado de Valores resolvió ordenar el Procedimiento Administrativo para sancionar a la Compañía. Se inició el proceso de investigación con el objeto de determinar si la Compañía, y el representante legal de la Compañía incurrieron o no en demora al revelar un hecho de importancia que podría afectar a la Compañía, y la emisión privada de bonos autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, consistente en una medida cautelar de secuestro por más de 30 millones de dólares, de la cual la Compañía, fue notificada el 13 de diciembre de 2023 y lo reveló hasta el 30 de diciembre de 2023.

La Administración no puede anticipar los resultados y las repercusiones hacia la Compañía de este proceso administrativo. De acuerdo a la Ley del Mercado de Valores, el monto de la posible sanción administrativa pudiese ascender hasta la mayor de las siguientes cifras: 5% de los fondos totales, propios o ajenos, utilizado en la infracción o un millón de balboas (B/.1,000,000).

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
BG TRUST, INC. FID (0084-GTIA-12)
VILGOLY CAPITAL, INC. (ANTES EL MACHETAZO CAPITAL, INC.)**

**ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

AÑO TERMINADO EL 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"

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 15

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
FIDEICOMISO DE GARANTÍA
BG TRUST, INC. FID (0084-GTIA-12)
VILGOLY CAPITAL, INC. (ANTES EL MACHETAZO CAPITAL, INC.)
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0084-GTIA-12) Vilgoly Capital, Inc. (antes El Machetazo Capital, Inc.), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, cambios en el patrimonio, flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0084-GTIA-12) Vilgoly Capital, Inc. (antes El Machetazo Capital, Inc.), y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.



Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable y restricción de uso

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0084-GTIA-12) Vilgoly Capital, Inc. (antes El Machetazo Capital, Inc.), fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, 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 llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, 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 de auditoría. 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, distorsión, o la anulación de 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 del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales de información

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

- Atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Oscar Navarro con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #3359.

Alchuna, Navarro & Asociados

20 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá

Luis Oscar Navarro

Luis Oscar Navarro
Socio
C.P.A. 3359

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0084-GTIA-12)
VILGOLY CAPITAL, INC. (ANTES EL MACHETAZO CAPITAL, INC.)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos			
Depósitos en banco	4	<u>823,897</u>	<u>847,385</u>
Total de activos		<u>823,897</u>	<u>847,385</u>
Patrimonio			
Aportes del fideicomitente		1,143,140	1,140,942
Déficit acumulado		<u>(319,243)</u>	<u>(293,557)</u>
Total de patrimonio		<u>823,897</u>	<u>847,385</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0084-GTIA-12)
VILGOLY CAPITAL, INC. (ANTES EL MACHETAZO CAPITAL, INC.)

Estado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos:		
Intereses ganados	<u>9,443</u>	<u>2,186</u>
Total de ingresos	9,443	2,186
Gastos:		
Administración o manejo	(32,882)	(32,721)
Honorarios profesionales	(2,140)	(2,140)
Cargos bancarios	<u>(107)</u>	<u>(80)</u>
Total de gastos	<u>(35,129)</u>	<u>(34,941)</u>
Pérdida neta	<u>(25,686)</u>	<u>(32,755)</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0084-GTIA-12)
VILGOLY CAPITAL, INC. (ANTES EL MACHETAZO CAPITAL, INC.)**

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

	Aportes del fideicomitente	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	895,107	(260,802)	634,305
Aportes al patrimonio	4,548,147	-	4,548,147
Retiros al patrimonio	(4,302,312)	-	(4,302,312)
Pérdida neta	-	(32,755)	(32,755)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1,140,942	(293,557)	847,385
Aportes al patrimonio	4,470,697	-	4,470,697
Retiros al patrimonio	(4,468,499)	-	(4,468,499)
Pérdida neta	-	(25,686)	(25,686)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	1,143,140	(319,243)	823,897

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0084-GTIA-12)
VILGOLY CAPITAL, INC. (ANTES EL MACHETAZO CAPITAL, INC.)**

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta	(25,686)	(32,755)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Intereses ganados	(9,443)	(2,186)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados	<u>9,443</u>	<u>2,186</u>
 Flujos de efectivo de las actividades de operación	 <u>(25,686)</u>	 <u>(32,755)</u>
 Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aportes al patrimonio fideicomitado, neto	<u>2,198</u>	<u>245,835</u>
 Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	 <u>2,198</u>	 <u>245,835</u>
 (Disminución) aumento neto de efectivo	 (23,488)	 213,080
 Efectivo al inicio del año	 <u>847,385</u>	 <u>634,305</u>
 Efectivo al final del año	 <u><u>823,897</u></u>	 <u><u>847,385</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0084-GTIA-12)
VILGOLY CAPITAL, INC. (ANTES EL MACHETAZO CAPITAL, INC.)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

1. Información general

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario BG Trust, Inc., sociedad incorporada bajo las leyes de la República de Panamá, y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de Fideicomisos de acuerdo a la Resolución Fiduciaria No.001-2004 de 9 de enero de 2004 y la Resolución SBP-FID-A-0043-2018 de 29 de enero de 2018.

Vilgoly Capital, Inc. (antes El Machetazo Capital, Inc.), (en adelante, el "Fideicomitente Emisor"), Inversiones Vilma, S.A., y Bienes Raíces Leavier, S.A., (como Fideicomitentes Garantes) y BG Trust, Inc., como Fiduciario, constituyeron el Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0084-GTIA-12), mediante Escritura Pública No.25,060 de 14 de diciembre de 2012 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá e inscrita en el Registro Público en el Folio No. FID 2655 de la sección de Fideicomisos (el "Fideicomiso") y sus posteriores enmiendas, con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago de las sumas que el Fideicomitente Emisor adeude o llegue a adeudar en el futuro a los Beneficiarios Primarios y Secundarios bajo los Bonos Corporativos por la suma de hasta B/.65,000,000, incluyendo el capital, los intereses, comisiones, costos, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier índole a que haya lugar.

Mediante las Resoluciones SMV No.408-12 del 10 de diciembre de 2012, SMV No.341-16 de 2 de junio de 2016, SMV No.391-20 del 8 de septiembre de 2020, SMV No.337-21 del 5 de julio de 2021, SMV No.40-23 del 7 de febrero de 2023 y SMV No.472-2023 del 12 de diciembre de 2023 por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autorizó a Vilgoly Capital, Inc. (antes El Machetazo Capital, Inc.), a ofrecer mediante oferta pública, Bonos Corporativos hasta por la suma de B/.65,000,000, divididos en cuatro (4) Series: la Serie A por hasta B/.37,000,000 emitida con vencimiento el 15 de junio de 2030, la Serie B por hasta B/.12,000,000 emitida con vencimiento el 15 de junio de 2030. El período de disponibilidad para emitir las Series C y D establecido en la emisión de Bonos Corporativos de la sociedad Vilgoly Capital, Inc. (antes El Machetazo Capital, Inc.), se venció.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los siguientes:

- Los Tenedores Registrados de los Bonos Serie A y B, como Beneficiarios Primarios.
- 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.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0084-GTIA-12)
VILGOLY CAPITAL, INC. (ANTES EL MACHETAZO CAPITAL, INC.)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

El Patrimonio Fideicomitado administrado está conformado por los bienes y derechos indicados a continuación:

- Los fondos que sean depositados en las Cuentas Fiduciarias (Ver Nota No.4).
- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad de los Fideicomitentes Garantes y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 130% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (Ver Nota No.5).
- Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento que hayan sido cedidos.
- Cesión de las pólizas de seguro contra incendio de las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario que cubran al menos el 80% del valor de las mejoras constituidas sobre las fincas hipotecadas.

El total del Patrimonio administrado del Fideicomiso asciende a la suma de B/.65,823,897 (2022: B/.65,847,385) de los cuales la suma de B/.823,897 (2022: B/.847,385) se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.65,000,000 (2022: B/.65,000,000) están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

El Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso cubre las Series A y B de la Emisión Pública de Bonos realizados por el Fideicomitente Emisor de manera primaria y 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").

Al 31 de diciembre de 2023, la Cobertura de Garantía representa el 462.73% (2022: 376.91%), la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente Emisor y Fideicomitentes Garantes se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en el contrato de fideicomiso.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0084-GTIA-12)
VILGOLY CAPITAL, INC. (ANTES EL MACHETAZO CAPITAL, INC.)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0084-GTIA-12) Vilgoly Capital, Inc. (antes El Machetazo Capital, Inc.), al 31 de diciembre de 2023, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre 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.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.2. Instrumentos financieros

La valuación de los instrumentos financieros del Fideicomiso se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

Valor razonable - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0084-GTIA-12)
VILGOLY CAPITAL, INC. (ANTES EL MACHETAZO CAPITAL, INC.)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

Costo amortizado - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier prima o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

3.2.1. Activos financieros

Los activos financieros son reconocidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo los costos de la misma, excepto si el acuerdo constituye una transacción de financiación, en el cual se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros medidos al costo amortizado o al costo se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no van a ser recuperables, reconociendo inmediatamente en los resultados del período una pérdida por deterioro del valor.

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrar como ingresos en los resultados del período, hasta el monto en que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido una pérdida por deterioro de valor para el activo en años anteriores.

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, o
- A pesar de conservar algunos riesgos y ventajas, el control del activo financiero ha sido transferido y la contraparte tiene la capacidad para vender el activo en su totalidad y es capaz de ejercer dicha capacidad unilateralmente, sin necesidad de imponer restricciones adicionales a la transferencia.



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0084-GTIA-12)
VILGOLY CAPITAL, INC. (ANTES EL MACHETAZO CAPITAL, INC.)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

3.3. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles

Los derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles se registran en cuentas de orden fuera del estado de situación financiera, por el monto de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en la Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

3.4. Ingresos

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en el estado de resultados en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método del tipo de interés efectivo.

3.5. Gastos

Los gastos se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren. Los gastos de administración o manejo pagados al Fiduciario se calculan con base a tarifas establecidas en el contrato de Fideicomiso.

4. Depósitos en banco

Al 31 de diciembre de 2023, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuenta de Reserva	556,464	746,713
Cuenta de Remanentes	253,599	251
Cuenta de Reserva de gastos	13,794	100,042
Cuenta de Concentración	40	379
	<u>823,897</u>	<u>847,385</u>

Los depósitos en banco se componen de cuenta corriente y cuentas de ahorro en Banco General, S.A., de conformidad con lo siguiente:

- **Cuenta de Reserva:** En esta cuenta se depositan los aportes trimestrales necesarios provenientes de la Cuenta de Concentración y las sumas que reciban los Fideicomitentes Garantes en concepto de pago de penalidades por cancelación anticipada de los contratos de arrendamiento, cuyos fondos son utilizados como reserva para pagos a capital e intereses de los Bonos ante una insuficiencia de fondos por parte del Fideicomitente Emisor.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0084-GTIA-12)
VILGOLY CAPITAL, INC. (ANTES EL MACHETAZO CAPITAL, INC.)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

- **Cuenta de Remanentes:** En esta cuenta el Fiduciario transfiere trimestralmente todos los remanentes que queden en la Cuenta de Concentración y/o Cuenta de Reserva. Los dineros que se encuentren depositados en esta cuenta son transferidos por el Fiduciario trimestralmente al Fideicomitente Emisor para pagar dividendos o para inversiones de capital siempre y cuando el Fiduciario confirme que el Fideicomitente Emisor se encuentra en cumplimiento con todos los términos y condiciones de la emisión.
- **Cuenta de Reserva de Gastos:** En esta cuenta el Fiduciario transfiere de los montos excedentes de la Cuenta de Reserva, los montos necesarios para cumplir con el Saldo Objetivo.
- **Cuenta de Concentración:** En esta cuenta se depositan mensualmente las sumas correspondientes a los cánones de arrendamiento cedidos irrevocable e incondicionalmente a favor del Fiduciario derivados de los contratos de arrendamiento que se reciben en concepto de Piso mínimo Indicativo para cumplir con la suma garantizada mínima anual de Cánones de Arrendamiento de los Contratos de Arrendamientos vigentes y es utilizada para realizar pagos, de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso.

5. Derechos hipotecarios

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca y anticresis constituida a favor del Fiduciario BG Trust, Inc., sobre ciertos bienes inmuebles propiedad de los Fideicomitentes Garantes, con la finalidad de garantizar la efectiva y oportuna realización por parte del Fideicomitente Emisor de los aportes que se ha obligado a efectuar a favor del Fiduciario BG Trust, Inc., así como garantizar el fiel y exacto cumplimiento de las demás obligaciones, por todo el tiempo que cualquiera de dichas obligaciones subsista.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.97,650,000 (2022: B/.94,500,000) según informe del Avaluador Panamericana de Avalúos, S.A., de fecha marzo 2023 (2022: según informe del Avaluador Panamericana de Avalúos, S.A., de fecha abril 2021).

Al 31 de diciembre de 2023, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bienes inmuebles	<u>65,000,000</u>	<u>65,000,000</u>

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0084-GTIA-12)
VILGOLY CAPITAL, INC. (ANTES EL MACHETAZO CAPITAL, INC.)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

6. Impuesto sobre la renta

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas y naturales según sea su naturaleza.

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

7. Marco regulatorio

La Ley No.1 del 5 de enero de 1984, regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985 y con la Resolución No.2012 del 20 de noviembre de 1996. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley No.1 de 5 de enero de 1984, así como el Decreto ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley No.1 del 5 de enero de 1984.

8. Hechos de importancia

A la fecha de la emisión de los estados financieros mediante Auto No.535 de 5 de marzo de 2024 se levanta parcialmente el secuestro decretado por la medida cautelar de secuestro dictada por el Juzgado Décimo Octavo de Circuito, Ramo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá contenida en al Auto No.3,274 de 4 de diciembre de 2023, ampliado mediante Auto No.86 de 12 de enero de 2024 hasta por la suma US\$46,781,550, instaurado por Compañía Goly, S.A. y Polar Frigorífico, S.A. en contra de Vilgoly Capital, Inc., Inversiones Vilma, S.A., Bienes Raíces Leavier, S.A. y otros, para los meses de Diciembre 2023, Enero 2024 y Febrero 2024, correspondientes a los cánones de arrendamiento cedidos.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0084-GTIA-12)
VILGOLY CAPITAL, INC. (ANTES EL MACHETAZO CAPITAL, INC.)**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

9. Aprobación de estados financieros


Los estados financieros fueron aprobados por la administración del Fiduciario para su emisión en la fecha de 20 de marzo de 2024.



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

importancia sobre VILGOLY CAPITAL, INC., y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados. --- d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de VILGOLY CAPITAL, INC., dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. --- d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base a las evaluaciones efectuadas a esa fecha. ---- e. Que cada uno de los firmantes han revelado a los auditores de VILGOLY CAPITAL, INC., lo siguiente: --- e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad de VILGOLY CAPITAL, INC., para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. ---- e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de VILGOLY CAPITAL, INC. ---- f. Que cada uno de los firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de VILGOLY CAPITAL, INC., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a la deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. ----- Esta declaración la hacemos para ser presentado ante la Comisión Nacional de Valores. ----- Para constancia le fue leída a los comparecientes esta Declaración Notarial en presencia de los testigos instrumentales Hernán Ernesto Batista Jurado, portadora de la cédula de identidad personal número ocho - setecientos noventa y ocho - mil ciento veintisiete (8-798-1127) y Zugelis Elina Rivera Ferguson, portadora de la cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos noventa y cinco-ciento treinta y cinco (8-495-135), a quienes conozco, son hábiles para el cargo la encontraron todos conforme y la firman para constancia ante el Notario que doy fe pública. ---


JANETT POLL SARLABOUS


JOSEANDRE DE JESUS GALLARDO POLL


FALLETA ALLEN BARRERA


Hernán Ernesto Batista Jurado


Zugelis Elina Rivera Ferguson




Fabián Ruiz
Notario Público Segundo