



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

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

**Anexo No.1  
Formulario IN-T  
Informe de Actualización Trimestral  
31 de marzo de 2023**

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

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:

VILGOLY CAPITAL, INC.  
R.U.C. 2238776-1-779321

VALORES QUE HA REGISTRADO:

BONOS CORPORATIVOS

NÚMEROS DE TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR:

Teléfono 383-7550; 6675-1949

NÚMERO DE RESOLUCIÓN DE LA  
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES:

SMV N° 408-12 del 19 de diciembre de 2012

DIRECCIÓN DEL EMISOR:

Avenida RJ Alfaro detrás del Machetazo  
de San Miguelito, San Miguelito.  
Panamá, República de Panamá.

NOMBRE DE LA PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR:  
DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO:

Falleta Allen de Barrera  
[fayettallen@gmail.com](mailto:fayettallen@gmail.com)  
[fbarrera@govilint.com](mailto:fbarrera@govilint.com)

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL:

Representante legal           *pp*          

  
\_\_\_\_\_  
Janett Poll Sarlabous  
Director y Presidente





# VILGOLY CAPITAL, INC.

## Formulario IN-T POR EL PERIODO TERMINADO 31 DE MARZO DE 2023

### D. Análisis de perspectivas (continuación)

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

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

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

### Modificaciones

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

#### Términos y Condiciones Originales

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

#### Términos y Condiciones Modificados

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

### Nuevas Modificaciones - 2020

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

#### Términos y Condiciones Originales

##### Fecha de vencimiento:

Serie A: 14 de diciembre de 2022

Serie B: 15 de junio de 2024

#### Términos y Condiciones Modificados

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

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

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

#### Términos y Condiciones Originales

##### Series garantizadas de la emisión

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

Emisor y garantizados por un

Fideicomiso de Garantía con el

Fiduciario.

#### Términos y Condiciones Modificados

Los Bonos Serie A y Serie B están respaldados por el crédito general del

Emisor y garantizados por un

Fideicomiso de Garantía con el

Fiduciario.

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

Representante legal JP

## VILGOLY CAPITAL, INC.

Formulario IN-T  
POR EL PERIODO TERMINADO 31 DE MARZO DE 2023

---

### Nuevas Modificaciones – 2020 -Continuación

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

### Bonos por Pagar

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

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

	Marzo 2023 (no auditado)	Diciembre 2022 (auditado)
1 año	3,762,425	1,517,719
De 1 a 5 años	15,839,608	16,792,991
Más de 5 años	31,772,355	31,773,168
	51,374,388	50,083,878

Representante legal     *JP*

# VILGOLY CAPITAL, INC.

Formulario IN-T  
POR EL PERIODO TERMINADO 31 DE MARZO DE 2023

---

## Notificación de aumento de tasa de interés

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

## PARTE II ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del trimestre finalizado el 31 de marzo de 2023 se adjuntan en el Anexo N° 1.

## PARTE III CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

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

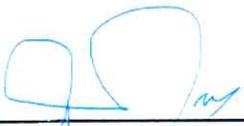
## PARTE IV DIVULGACIÓN

### A. Medio de Divulgación

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

### B. Fecha de Divulgación

La fecha de divulgación probable será el 15 de mayo de 2023.

  
\_\_\_\_\_  
Janett Poll Sarlabous  
Director y Presidente

Representante legal  \_\_\_\_\_

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 25,060 de 14 de diciembre de 2012 inscrita en el Registro Público en la Ficha FID-2655, Documento No.2309185, (el "Fideicomiso"), por VILGOLY CAPITAL, INC., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de marzo de 2023, a saber:

1. El Emisor es Vilgoly Capital, Inc.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No.408-12 del 10 de diciembre de 2012, modificada mediante Resolución SMV No.341-16 de 2 de junio de 2016, SMV No.391-20 de 8 de septiembre de 2020, SMV No.337-21 de 5 de julio de 2021 y Resolución SMV No.40-23 de 7 de febrero de 2023.
3. El monto total registrado es de hasta Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000.00), emitidos en cuatro (4) series: La Serie A por hasta Treinta y Siete Millones de Dólares (US\$37,000,000.00), las Series B, C y D conjuntamente totalizarán la suma de hasta Veintiocho Millones de Dólares (US\$28,000,000.00).
4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de Garantía asciende a la suma de US\$66,079,377.85 y está conformado por los bienes y/o derechos a favor del Fiduciario detallados a continuación:

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

Cantidad	Tipo de Cuenta	Nombre de Cuenta	Saldo
1	Corriente	Concentración	\$1,000.00
1	Ahorros	Reserva	\$787,820.80
1	Ahorros	Remanentes	\$190,514.89
1	Ahorros	Reserva de Gastos	\$100,042.16
Total			<u>\$1,079,377.85</u>

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

Cantidad	N° de Finca	Valor del Avalúo	Avaluadora	Fecha de Avalúo
2	99019 PH 99165 PH	\$29,150,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	3 de marzo de 2023
1	201839	\$47,500,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	3 de marzo de 2023
1	42900 PH	\$11,500,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	3 de marzo de 2023
3	17141, 19533 y 25639	\$9,500,000.00	Panamericana de Avalúos, S.A.	3 de marzo de 2023
		<u>\$97,650,000.00</u>		

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

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

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

Tipo de Bien Cedido	Emissor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	ASSA Cia. de Seguros, S.A.	No.03082337	Jun-2023

5. El Patrimonio Fidelcomitido garantiza las siguientes obligaciones:

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

En virtud de lo anterior, los Beneficiarios son:

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

6. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 130% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de marzo de 2023 dicha Cobertura de Garantía es de: 392.56%

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

Jun-22	Sep-22	Dic-22
371.09%	373.98%	376.91%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 22 de mayo de 2023.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

  
Junnara Williams  
Firma Autorizada

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada



# **Vilgoly Capital Inc.**

**Estados Financieros Interinos (no auditados)  
31 de marzo de 2023**

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





## **Informe de los Estados Financieros Interinos.**

Hemos preparado los Estados Financieros Interinos (No Auditados), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2023, el estado de resultado interino, el estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivos, por el periodo de tres (3) meses terminados en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otras notas explicativas de acuerdo, a la información de los registros contables de El Grupo.

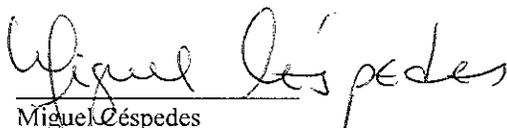
Bajo nuestra responsabilidad hemos preparado y presentado razonablemente estos estados financieros interinos de acuerdo con Normas Internacional de Información financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, establecer y mantener el control relevante para la preparación y presentación razonable de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

En nuestra opinión, los estados financieros interinos antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Vilgoly Capital Inc. al 31 de marzo 2023, su desempeño financiero y flujos de efectivos por el periodo de tres (3) meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de información financiera.

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

Hemos revisado que los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentan, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Vilgoly Capital Inc. Al 31 de marzo de 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el trimestre terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. °34- Información Financiera Intermedia.

Panamá, 15 de mayo del 2023.



Miguel Céspedes  
CPA 2688

Representante Legal JP





**Vilgoly Capital, Inc.**  
**Estado de Resultado Integral**  
**Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023**  
**(Expresado en balboas)**

		<b>Trimestre</b>	
		<u>ENE-MAR</u>	<u>ENE-MAR</u>
		<u>2023</u>	<u>2022</u>
	NOTA	<u>No auditado</u>	<u>No auditado</u>
Ingresos por servicios		15,000	15,000
Otros Ingresos Exentos		678	493
Gastos generales y administrativos		(9,758)	(6,224)
Utilidad en operaciones	11	5,920	9,269
Gastos de intereses sobre bonos		(449,257)	(369,845)
Intereses transferidos a los fideicomitentes		449,257	369,845
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		5,920	9,269
Impuesto sobre la renta	11	(1,515)	(2,317)
<b>Utilidad neta</b>		<b>4,405</b>	<b>6,952</b>
<b>Utilidad neta por acción básica</b>		<b>0.09</b>	<b>0.14</b>

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

**Vilgoly Capital, Inc.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**31 de marzo 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 2022	50,000	84,154	(2,347)	131,807
Impuesto complementario				
Otros cargos al superávit Utilidad		4,405		4,405
<b>Saldo al 31 de marzo de 2023</b>	<b>50,000</b>	<b>88,559</b>	<b>(2,347)</b>	<b>136,212</b>

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

Representante Legal JP





**Vilgoly Capital, Inc.**  
**Notas de los Estados Financieros**  
**31 de marzo de 2023**  
**(Expresado en balboas)**

---

**I. 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.

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, tal cual reza en 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.

El 16 de septiembre de 2019, algunas compañías del Grupo El Machetazo y Purdey Finance, S. A. suscribieron un contrato de suscripciones de acciones, el cual fue concluido en agosto de 2020. Como resultado de la incorporación de un socio estratégico a las operaciones de los supermercados y tiendas El Machetazo, la Compañía presentó solicitud de modificación de los términos y condiciones de los Bonos Corporativos ante la Superintendencia del Mercado de Valores. Como parte de los acuerdos la Compañía realizó la redención anticipada por US\$5.8 millones con los fondos provenientes de la incorporación del Socio estratégico, véase

**Efecto del COVID -19 en los Estados Financieros**

La Organización Mundial de la Salud declaró el 11 de marzo de 2020 la cepa de coronavirus (COVID-19) en la categoría de pandemia. La Compañía depende de los flujos de efectivo del Grupo El Machetazo originado por los contratos de arrendamientos. Este evento sin precedentes ha afectado la economía mundial en gran manera afectando igualmente a Panamá. A la fecha, Grupo El Machetazo por estar en la industria de supermercado no ha sido afectada en su posición financiera y operaciones, sus ventas se han incrementado; sin embargo, la Compañía continúa monitoreando sus operaciones y no ha tenido impacto en la liquidez, aspectos regulatorios, legales o de otra índole que afecten a la Compañía o a sus Fideicomitentes en relación con este asunto.

**Vilgoly Capital, Inc.**  
**Notas de los Estados Financieros**  
**31 de marzo de 2023**  
**(Expresado en balboas)**

---

**2. Resumen de las políticas de Contabilidad más significativas**

Un resumen de las principales políticas de contabilidad 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**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) respectivas, bajo el criterio de costo histórico.

La preparación de estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera 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.

***Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones adoptadas por la Compañía***

La Compañía ha aplicado la siguiente norma por primera vez para su período de presentación de informe a partir del 1 de enero de 2020:

***Modificaciones en la NIC 1 - "Presentación de Estados Financieros y la NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones y Errores"***

Establece modificaciones a la definición de material, lo cual ayudará a las compañías a decidir si la información debe ser incluida en las cuentas anuales consolidadas. Estas modificaciones aclaran dicha definición e incluyen guías de cómo debe ser aplicada. Las modificaciones se aplicarán a los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2020, permitiéndose su aplicación anticipada. La Compañía evaluó la nueva definición y el contenido de sus cuentas anuales, y no se dieron cambios significativos.



**Vilgoly Capital, Inc.**  
**Notas de los Estados Financieros**  
**31 de marzo de 2023**  
**(Expresado en balboas)**

---

**2. Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)**

**Efectivo**

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

**Cuentas por Cobrar con Relacionadas**

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

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

**Cuentas por Cobrar con Relacionadas**

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

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

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

**Bonos por Pagar**

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

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



**Vilgoly Capital, Inc.**  
**Notas de los Estados Financieros**  
**31 de marzo de 2023**  
**(Expresado en balboas)**

---

**2. Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)**

**Unidad de Presentación o Moneda Funcional**

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

**3. Administración de Riesgos Financieros**

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

**Riesgo de Mercado**

***Riesgo de Flujos de Efectivo de Tasa de Interés***

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

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

**Riesgo de Crédito**

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





**Vilgoly Capital, Inc.**  
**Notas de los Estados Financieros**  
**31 de marzo de 2023**  
*(Expresado en balboas)*

**5. Activos y pasivos financieros**

	<b>Marzo 2023</b> <b>(no auditado)</b>	<b>Diciembre 2022</b> <b>(auditado)</b>
activos financieros		
activos financieros a costos amortizado		
efectivo	34,613	7,819
efectivo en fideicomiso	1,079,377	847,385
cuentas por cobrar a relacionadas	37,149,417	37,710,498
	<u>38,263,407</u>	<u>38,565,702</u>
pasivos financieros		
pasivos financieros a costos amortizado		
bonos por pagar	38,123,548	38,418,162
cuentas por pagar a proveedores	2,247	15,589
	<u>38,125,795</u>	<u>38,433,751</u>

**6. Efectivo**

El efectivo en banco se detalla a continuación

	<b>Marzo 2023</b> <b>(no auditado)</b>	<b>Diciembre 2022</b> <b>(auditado)</b>
Banco General, S.A.	<u>34,613</u>	<u>7,819</u>
BG Trust (fondos en cuentas de fideicomiso)	<u>1,079,377</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.





**Vilgoly Capital, Inc.**  
**Notas de los Estados Financieros**  
**31 de marzo de 2023**  
*(Expresado en balboas)*

---

**8. Bonos por Pagar(continuación)**

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

	<b>Marzo 2023</b> <b>(no auditado)</b>	<b>Diciembre2022</b> <b>(auditado)</b>
Saldo inicial	13,649,458	13,649,458
Amortización del año	<u>(401,007)</u>	<u>(401,007)</u>
	13,248,451	13,248,451
Menos: Porción circulante	<u>(485,545)</u>	<u>(485,545)</u>
Costos financieros porción no circulante	<u><b>12,762,906</b></u>	<u><b>12,762,906</b></u>

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

**Serie:**

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

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

**Vilgoly Capital, Inc.**  
**Notas de los Estados Financieros**  
**31 de marzo de 2023**  
**(Expresado en balboas)**

---

**8. Bonos por Pagar (Continuación)**

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

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

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

**Vilgoly Capital, Inc.**  
**Notas de los Estados Financieros**  
**31 de marzo de 2023**  
*(Expresado en balboas)*

---

**8. Bonos por Pagar (continuación)**

**Modificaciones - 2016**

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

Términos y Condiciones Originales

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

Términos y Condiciones Modificados

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

**Nuevas Modificaciones - 2020**

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

Términos y Condiciones Originales

*Fecha de vencimiento:*

Serie A: 14 de diciembre de 2022

Serie B: 15 de junio de 2024

Términos y Condiciones Modificados

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

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

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

Términos y Condiciones Originales

Series garantizadas de la emisión

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

Términos y Condiciones Modificados

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

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



**Vilgoly Capital, Inc.**  
**Notas de los Estados Financieros**  
**31 de marzo de 2023**

*(Expresado en balboas)*

**9. Notificación de aumento de tasa de interés**

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

La tasa de interés del 15 de marzo de 2023 al 15 de junio de 2023, es la siguiente:

SOFR a Plazo 3 Meses (13-Mar-23)	5.03274%
Margen de Ajuste SOFR	0.26000%
SOFR a Plazo Ajustada	5.29274%
Margen	4.00000%
Tasa	9.29274%
Mínimo	5.75000%
<b>Tasa Aplicar</b>	<b>9.29274%</b>

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

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

**Vilgoly Capital, Inc.**  
**Notas de los Estados Financieros**  
**31 de marzo de 2023**  
*(Expresado en balboas)*

---

**10. Gastos Generales y Administrativos**

Los gastos generales y administrativos son los siguientes:

	Marzo 2023 (no auditado)	Marzo 2022 (auditado)
Honorarios profesionales	41,280	2,640
Impuestos varios	5,856	2,904
Gastos bancarios	130	80
Otros gastos	<u>3,445</u>	<u>600</u>
	<u>50,711</u>	<u>6,224</u>

**11. Impuesto sobre la Renta**

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

	Marzo 2023 (no auditado)	Marzo 2022 (auditado)
Impuesto sobre la renta corriente	<u>1,515</u>	<u>2,317</u>

**Impuesto sobre la Renta Corriente**

El impuesto sobre la renta resultante al aplicarse la tasa vigente a la utilidad según libros es conciliado con la provisión de impuesto sobre la renta que muestran los estados financieros al 31 de marzo de 2023, como sigue:

	Marzo 2023 (no auditado)	Marzo 2022 (auditado)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	<u>5,920</u>	<u>9,269</u>
Impuesto sobre la renta correspondiente a la utilidad del año a la tasa del 25%	1,515	2,317
Menos efecto fiscal de ingresos exentos	170	
Mas efecto fiscal de ingresos exentos	<u>1,345</u>	<u>2,317</u>
Impuesto sobre la renta	<u>1,345</u>	<u>2,317</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 marzo de 2023, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales.

