

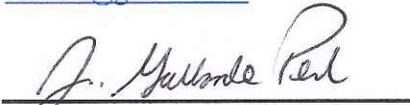


República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

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
30 de septiembre 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 fbarrera@govilint.com
FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL:	 JOSÉANDRE GALLARDO POLL

Representante legal JG

VILGOLY CAPITAL, INC.

Formulario IN-T
POR EL PERIODO TERMINADO 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

PARTE I

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

	Tres meses terminados a septiembre		Nueve meses terminados a septiembre		Auditado
	Jul-Sep 2023 (no auditado)	Jul-Sep 2022 (no auditado)	Ene-Sep 2023 (no auditado)	Ene-Sep 2022 (no auditado)	Diciembre 2022
<i>Activos</i>					
Efectivo en bancos	9,852	(13,662)	49,557	15,303	7,819
Efectivo en fideicomiso	(81,163)	86,323	1,127,210	764,148	847,385
Cuentas por Cobrar relacionadas	851,356	(1,264,865)	2,628,004	990,155	3,881,540
Gastos pagados por anticipado	24,630		24,630		
Impuesto pagado por anticipado		(31)	1,286	1,078	
Total, de activos	804,675	(1,192,253)	3,830,687	1,770,684	4,736,744
<i>Pasivos</i>					
Bonos por pagar – porción corriente	3,573	65,634	1,705,392	853,236	1,502,130
Cuentas por pagar proveedores					15,589
Gastos acumulados por pagar					
Impuesto sobre la renta por pagar	1,575	1,836	2,005	4,030	144
Total, de pasivos	5,148	67,470	1,707,397	857,266	1,517,863
Índice de liquidez (activo corriente/pasivo corriente)	156.31	1.69	2.24	2.06	3.12

Los porcentajes de liquidez de la empresa al 30 de septiembre de 2023 son buenos, la razón corriente muestra que un 2.24 de los activos de la empresa se encontraban disponibles de forma líquida. El efectivo representa un 1.29% de los activos de la empresa para hacerle frente a sus compromisos.

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

B. Recursos de Capital

	Tres meses terminados a septiembre		Nueve meses terminados a septiembre		Auditado
	Jul-Sep 2023 (no auditado)	Jul-Sep 2022 (no auditado)	Ene-Sep 2023 (no auditado)	Ene-Sep 2022 (no auditado)	Diciembre 2022
Pasivos	(496,458)	(195,064)	37,319,299	38,729,471	38,433,895
Capital			50,000	50,000	50,000
Impuesto complementario			(2,545)	(2,347)	(2,347)
Superávit acumulado	8,937	6,867	98,787	93,558	84,154
Total, de Recursos de Capital	8,937	6,867	146,242	141,211	131,807

Al 30 de septiembre de 2023, Vilgoly Capital, Inc., refleja un patrimonio neto de B/. 146,242 conformado por acciones por un valor nominal de B/. 50,000, superávit acumulado por un valor de B/. 98,787 e Impuesto complementario por un valor de B/. 2,545. Los pasivos totalizan B/. 37,319,299 conformado por fondos obtenidos mediante emisión de bonos por B/. 35,611,902

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

Representante legal J6

VILGOLY CAPITAL, INC.

Formulario IN-T

POR EL PERIODO TERMINADO 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

C. Resultados de las Operaciones

	Tres meses terminados a septiembre		Nueve meses terminados a septiembre		Auditado
	Jul-Sep 2023 (no auditado)	Jul-Sep 2022 (no auditado)	Ene-Sep 2023 (no auditado)	Ene-Sep 2022 (no auditado)	Diciembre 2022
Ingresos totales	13,158	15,563	38,617	46,570	53,186
Gastos de Ventas, Generales, Administrativos	(2,646)	(6,860)	(21,981)	(28,882)	(48,210)
Utilidad o pérdida en Operaciones	10,512	8,703	16,636	17,688	4,976
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	10,512	8,703	16,636	17,688	4,976
Impuesto sobre la renta	(1,213)	(2,175)	(2,005)	(4,030)	(1,222)
Utilidad neta	9,299	6,528	14,631	13,658	3,754
Utilidad neta por acción básica	0.19	0.13	0.29	0.27	0.08

Al 30 de septiembre de 2023 los ingresos totalizaron B/. 38,617 producto de los servicios prestados por la administración de los bonos a los Fideicomitentes Garantes (Inversiones Vilma, S.A. y Bienes Raíces Leavier, S.A.) e intereses ganados en las cuentas bancarias en fideicomiso de reserva y remanente. Los gastos suman un total de B/. 21,981, que corresponden a gastos generales y administrativos.

Como resultado, tenemos una utilidad neta del periodo transcurrido de B/14,631 y un superávit acumulado de B/. 98,787

D. Análisis de perspectivas

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

Emisión de Bonos Corporativos

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

Serie:

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

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

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

Representante legal JG

VILGOLY CAPITAL, INC.

Formulario IN-T

POR EL PERIODO TERMINADO 30 DE SEPTIEMBRE 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 JG

VILGOLY CAPITAL, INC.

Formulario IN-T

POR EL PERIODO TERMINADO 30 DE SEPTIEMBRE 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:

	Septiembre 2023 (no auditado)	Diciembre 2022 (auditado)
1 año	1,705,363	1,517,719
De 2 a 5 años	9,738,609	16,792,991
Más de 5 años	25,873,322	31,773,168
	37,317,294	50,083,878

Representante legal JG

VILGOLY CAPITAL, INC.

Formulario IN-T

POR EL PERIODO TERMINADO 30 DE SEPTIEMBRE 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 30 de septiembre 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

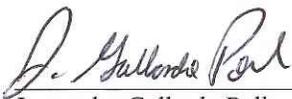
DIVULGACIÓN

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) y la Bolsa de Valores de Panamá (www.panabolsa.com)

B. Fecha de Divulgación

La fecha de divulgación probable será el 02 de noviembre de 2023.



Joseandre Gallardo Poll
Secretario y Representante Legal

Representante legal JG

**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 30 de septiembre 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\$66,127,209.57 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	\$250.00
1	Ahorros	Reserva	\$859,503.35
1	Ahorros	Remanentes	\$253,377.32
1	Ahorros	Reserva de Gastos	\$14,078.90
Total			<u>\$1,127,209.57</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

J. Maldonado Red
56

JR

- 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	Emsor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	ASSA Cía. de Seguros, S.A.	No.03B82337	Jun-2024
Todo Riesgo Incendio	Cia. Internacional de Seguros, S.A.	033-001-000072207	Jul-2024

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 Emsor, 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 30 de septiembre de 2023 dicha Cobertura de Garantía es de: 399.95%
7. La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

dic-22	mar-23	jun-23
376.91%	392.56%	395.69%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 14 de noviembre de 2023.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Junilda Williams
Firma Autorizada


Gabriela Zamora
Firma Autorizada


J. Machado Ruiz
56



Vilgoly Capital Inc.

**Estados Financieros Interinos (no auditados)
30 de septiembre 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"

Vilgoly Capital Inc.

pro. 18.

Vilgoly Capital, Inc.
Índice para Estados Financieros
30 de septiembre de 2023
(Expresado en balboas)

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

Representante Legal JG

Informe de los Estados Financieros Interinos.

Hemos preparado los Estados Financieros Interinos (No Auditados), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2023, el estado de resultado interino, el estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivos, por el periodo de nueve (9) 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.

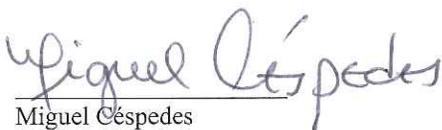
Bajo nuestra responsabilidad hemos preparado y presentado razonablemente estos estados financieros interinos de acuerdo con Normas Internacional de Información financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, establecer y mantener el control relevante para la preparación y presentación razonable de 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 30 de septiembre 2023, su desempeño financiero y flujos de efectivos por el periodo de nueve (9) 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 30 de septiembre 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, 02 de noviembre del 2023.



Miguel Céspedes
CPA 2688

Representante Legal JG

Vilgoly Capital, Inc.
Estado de situación financiera
30 de septiembre de 2023
(Expresado en balboas)

	Notas	Septiembre 2023 (no auditado)	Diciembre 2022 (auditado)
Activos			
Activos circulantes			
Efectivo en banco	5	49,557	7,819
Depósito en fideicomiso	5	1,127,210	847,385
Cuentas por cobrar con relacionadas	7	2,628,004	3,881,540
Gastos pagados por anticipado		24,630	
Impuesto pagado por anticipado		1,286	
Total, de activos circulantes		<u>3,830,687</u>	<u>4,736,744</u>
Activos no circulantes			
Cuentas por cobrar con relacionadas	7	<u>33,634,854</u>	<u>33,828,958</u>
Total, de activos		<u>37,465,541</u>	<u>38,565,702</u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos circulantes			
Bonos por pagar	8	1,705,392	1,502,130
Cuentas por pagar Proveedores			15,589
Impuesto sobre la renta por pagar		2,005	144
Total, de pasivos circulantes		<u>1,707,397</u>	<u>1,517,863</u>
Pasivo no circulante			
Bonos por Pagar	8	35,611,902	36,916,032
Total, de pasivos		<u>37,319,299</u>	<u>38,433,895</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	12	50,000	50,000
Impuesto complementario		(2,545)	(2,347)
Utilidades no distribuidas		98,787	84,154
Total, de patrimonio		<u>146,242</u>	<u>131,807</u>
Total, de pasivos y patrimonio		<u>37,465,541</u>	<u>38,565,702</u>

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

Vilgoly Capital, Inc.
Estado de Resultado Integral
Por el periodo de tres y nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023
(Expresado en balboas)

		Trimestre		Acumulado	
		<u>JUL-SEP</u>	<u>JUL-SEP</u>	<u>ENE-SEP</u>	<u>ENE-SEP</u>
		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		<u>No auditado</u>	<u>No auditado</u>	<u>No auditado</u>	<u>No auditado</u>
Ingresos por servicios		7,500	15,000	30,000	45,000
Otros Ingresos Exentos		5,658	563	8,617	1,570
Gastos generales y administrativos		(2,646)	(6,860)	(21,981)	(28,882)
Utilidad en operaciones	11	10,512	8,703	16,636	17,688
Gastos de intereses sobre bonos		(292,818)	(379,338)	(1,429,967)	(1,125,317)
Intereses transferidos a los fideicomitentes		292,818	376,135	1,429,967	1,125,317
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		10,512	8,703	16,636	17,688
Impuesto sobre la renta	11	(1,213)	(2,175)	(2,005)	(4,030)
Utilidad neta		9,299	6,528	14,631	13,658
Utilidad neta por acción básica		0.19	0.13	0.29	0.27

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

WAC

Vilgoly Capital, Inc.
Índice para Estados Financieros
30 de septiembre de 2023
(Expresado en balboas)

	Acciones Comunes	Utilidades no Distribuidas	Impuesto Complementario	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	50,000	84,154	(2,347)	131,807
<i>Impuesto complementario</i>			(198)	(198)
Otros cargos al superávit				
Utilidad		14,633		14,633
Saldo al 30 de septiembre de 2023	<u>50,000</u>	<u>98,787</u>	<u>(2,545)</u>	<u>146,242</u>

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

Wol

Vilgoly Capital, Inc.
Estado de flujo de efectivo
Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023
(Expresado en balboas)

	Sep 2023 (no auditado)	Sep 2022 (no auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	16,636	17,688
Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuesto sobre la renta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		(1,027)
Gasto Pagados por Anticipado	(24,580)	
Amortización de costos financieros diferidos	1,429,967	1,125,317
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Ingresos por intereses asumidos por los Fideicomitentes garantes	(1,429,967)	(1,125,317)
Cuentas por pagar proveedores	(15,589)	(2,368)
Impuesto sobre la renta pagado	(1,677)	901
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(25,210)	15,194
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Abonos a bonos por pagar	(1,003,154)	(706,538)
Efectivo en fideicomiso	(279,824)	(129,844)
Costos financieros	(97,714)	
Impuesto complementario pagado		(160)
Cuentas por cobrar con relacionadas	1,447,640	802,623
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	66,948	(33,919)
Aumento (Disminución) neta en el efectivo	41,738	(18,725)
Efectivo al inicio del año	7,819	34,027
Efectivo al final del periodo	<u>49,557</u>	<u>15,302</u>

Transacciones no Monetarias
Cuentas por cobrar-relacionadas
Bonos por cobrar

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

Vilgoly Capital, Inc.
Notas del Estados Financieros
30 de septiembre 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.

Wol

Vilgoly Capital, Inc.
Notas del Estados Financieros
30 de septiembre 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 del Estados Financieros
30 de septiembre de 2023
(Expresado en balboas)

2. Resumen de las políticas de Contabilidad más Significativas
(Continuación)

Base de Preparación (continuación)

Modificación al Marco Conceptual

El IASB publicó en marzo de 2018, el Marco Conceptual que establece un conjunto completo de conceptos para reportes financieros, establecimiento de estándares, guía para preparadores en el desarrollo de políticas de contabilidad consistentes y apoyo para otros usuarios en su esfuerzo por entender e interpretar las normas. El Marco Conceptual incluye conceptos nuevos, definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes. La Administración evaluó la revisión al Marco Conceptual e identificó que no hay impactos significativos que generen una modificación en los estados financieros y revelaciones de la Compañía.

Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones adoptadas por la Compañía

No hay otras nuevas normas, modificaciones o interpretaciones que estén vigentes en el período 2020 que causen un efecto material en la Compañía en el período actual y períodos futuros.

Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones que no han sido adoptadas por la compañía.

Modificación a la NIC 1 - Presentación de Estados Financieros: El 23 de enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 - Presentación de Estados Financieros con el fin de aclarar los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes, más específicamente:

- a. Las modificaciones detallan que las condiciones que existen al final del período de notificación de una obligación son las que se utilizarán para determinar si existe un derecho a aplazar la liquidación de un pasivo.
- b. Las expectativas de la Administración sobre los acontecimientos después de la fecha del balance, por ejemplo, sobre si se incumple un acuerdo, o si se llevará a cabo una liquidación anticipada, no son relevantes.
- c. Las enmiendas aclaran las situaciones que se consideran en la liquidación de un pasivo.

Las modificaciones de la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022. La Administración está evaluando el impacto de los cambios que tendría esta modificación en los estados financieros y revelaciones de la Compañía.

Wac

Vilgoly Capital, Inc.
Notas del Estados Financieros
30 de septiembre 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.

Wac

Vilgoly Capital, Inc.
Notas del Estados Financieros
30 de septiembre de 2023
(Expresado en balboas)

2. Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas (Continuación)

Reconocimiento de Ingresos

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

Ingresos por Servicios

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

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

Impuesto sobre la Renta

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

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

Segmento de Operación

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

Wac

Vilgoly Capital, Inc.
Notas del Estados Financieros
30 de septiembre 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 Machetazo, en el cual el riesgo de crédito es bajo.

Wsc

Vilgoly Capital, Inc.
Notas del Estados Financieros
30 de septiembre 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 7). 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.

	Menos de	Entre	Más de	
30 de septiembre de 2023	1 año	2 a 5 años	5 años	Total
Bonos por pagar	1,705,363	9,738,609	25,873,322	37,317,294
Proveedores				
Total, pasivos financieros	1,705,363	9,738,609	25,873,322	37,317,294

	Menos de	Entre	Más de	
31 de diciembre de 2022	1 año	1 a 5 años	5 años	Total
Bonos por pagar	1,502,130	16,792,991	31,773,168	50,068,289
Proveedores	15,589	-	-	15,589
Total pasivos financieros	1,517,719	16,792,991	31,773,168	50,083,878

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.

wa

Vilgoly Capital, Inc.
Notas del Estados Financieros
30 de septiembre de 2023
(Expresado en balboas)

3. Administración de Riesgos Financieros (continuación)
Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

Las Normas Internacionales de Información Financiera 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:

- a. Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos a la fecha de medición.
- b. 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).
- c. 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 30 de septiembre de 2023 es de B/. 33,634,854 (diciembre 2022: B/. 33,828,958).

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.

WCC

Vilgoly Capital, Inc.
Notas del Estados Financieros
30 de septiembre de 2023
(Expresado en balboas)

5. Activos y pasivos financieros

	Septiembre 2023 (no auditado)	Diciembre 2022(auditado)
activos financieros		
activos financieros a costos amortizado		
Efectivo	49,557.00	7,819.00
efectivo en fideicomiso	1,127,210.00	847,385.00
cuentas por cobrar a relacionadas	36,262,858.00	37,710,498.00
	37,439,625.00	38,565,702.00
pasivos financieros		
pasivos financieros a costos amortizado		
bonos por pagar	37,317,294	38,418,162
cuentas por pagar a proveedores	<u>0</u>	<u>15,589</u>
	<u>37,317,294</u>	<u>38,433,751</u>

6. Efectivo

	Septiembre 2023 (no auditado)	Diciembre 2022(auditado)
Banco General, S.A.	<u>49,557</u>	<u>7,819</u>
BG Trust (fondos en cuentas de fideicomiso)	<u>1,127,210</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.

wa

Vilgoly Capital, Inc.
Notas del Estados Financieros
30 de septiembre de 2023
(Expresado en balboas)

7. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Un resumen de las cuentas por cobrar a partes relacionadas se presenta a continuación:

Cuentas por cobrar - relacionadas	Septiembre 2023 (no auditado)	Diciembre 2022(auditado)
Inversiones Vilma, S. A.	34,279,708	34,699,667
Bienes Raíces Leavier, S. A.	1,983,150	3,010,831
	36,262,858	37,710,498
Menos: Porción circulante	(2,628,004)	(3,881,540)
Porción no circulante	33,634,854	33,828,958

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:

Intereses transferiros y Cargos por Servicios	Septiembre 2023 (no auditado)	Diciembre 2022(auditado)
Inversiones Vilma, S. A.	1,003,619	1,943,312.00
Bienes Raíces Leavier, S. A.	669,079	396,070.00
	1,672,698	2,339,382

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023, la Compañía devengó ingresos por servicios administrativos de los bonos, los cuales son cobrados a los Fideicomitentes garantes por 2023B/. 30,000 (2022: B/.45,000).

Vilgoly Capital, Inc.
Notas del Estados Financieros
30 de septiembre de 2023
(Expresado en balboas)

8. Bonos por Pagar(continuación)

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

	Septiembre 2023 (no auditado)	Diciembre 2022(auditado)
Saldo inicial	13,248,451	13,649,458
Amortización del año	(346,819)	(401,007)
	<u>12,901,632</u>	<u>13,248,451</u>
Menos: Porción circulante		(485,545)
Costos financieros porción no circulante	<u>12,901,632</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.

Vilgoly Capital, Inc.
Notas del Estados Financieros
30 de septiembre 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 del Estados Financieros
30 de septiembre 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 del Estados Financieros
30 de septiembre de 2023
(Expresado en balboas)

8. Bonos por Pagar (continuación)

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

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

	Septiembre 2023 (no auditado)	Diciembre 2022(auditado)
1 año	1,705,363	1,502,130
De 1 a 5 años	9,738,609	8,835,773
Más de 5 años	25,873,322	28,080,259
	37,317,294	38,418,162

Wsc

Vilgoly Capital, Inc.
Notas del Estados Financieros
30 de septiembre 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 septiembre de 2023 al 15 de diciembre de 2023, es la siguiente:

SOFR a Plazo 3 Meses (13-sept-23)	5.40943%
Margen de Ajuste SOFR	0.26000%
SOFR a Plazo Ajustada	5.66943%
Margen	4.00000%
Tasa	9.66943%
Mínimo	5.75000%
Tasa Aplicar	9.66943%

La tasa de interés que regirá a partir del 15 de junio del 2023 al 15 de septiembre de 2023, será la siguiente:

SOFR a Plazo 3 Meses (13-jun-23)	5.25432%
Margen de Ajuste SOFR	0.26000%
SOFR a Plazo Ajustada	5.51432%
Margen	4.00000%
Tasa	9.51432%
Mínimo	5.75000%
Tasa Aplicar	9.51432%

Vilgoly Capital, Inc.
Notas del Estados Financieros
30 de septiembre de 2023
(Expresado en balboas)

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

	Septiembre 2023 (no auditado)	Septiembre 2022 (no auditado)
Honorarios profesionales	18,461	23,365
Impuestos varios	5,372	7,842
Gastos bancarios	150	105
Otros gastos	<u> </u>	<u>1,600</u>
	23,983	32,912

11. Impuesto sobre la Renta

	Septiembre 2023 (no auditado)	Septiembre 2022 (no auditado)
Impuesto sobre la renta corriente	<u>2,005</u>	<u>4,030</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 30 de septiembre de 2023, como sigue:

	Septiembre 2023 (no auditado)	Septiembre 2022 (no auditado)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	<u>16,636</u>	<u>17,688</u>
Impuesto sobre la renta correspondiente a la utilidad del año a la tasa del 25%	4,159	4,422
Menos efecto fiscal de ingresos exentos	(2,154)	(393)
Mas efecto fiscal de ingresos exentos	<u> </u>	<u> </u>
Impuesto sobre la renta	<u>2,004</u>	<u>4,029</u>

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones de rentas de los últimos tres años, inclusive la del año terminado el 30 de septiembre de 2023, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales.

Vilgoly Capital, Inc.
Notas del Estados Financieros
30 de septiembre de 2023
(Expresado en balboas)

12. Acciones Comunes

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

	Septiembre 2023 (no auditado)	Septiembre 2022 (no auditado)
Utilidad neta por acción básica		
Utilidad neta	9,299	6,529
Número promedio de acciones comunes emitidas y en circulación	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
Utilidad neta por acción básica	0.19	0.13

13. Evento Subsecuente

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

14. Contingencias y Compromisos

La Compañía no tiene contingencias y compromisos significativos.