




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

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

**Anexo No.1  
Formulario IN-T  
Informe de Actualización Trimestral  
31 de diciembre de 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 <a href="mailto:fayettallen@gmail.com">fayettallen@gmail.com</a> <a href="mailto:fbarrera@govilint.com">fbarrera@govilint.com</a>
FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL:	 _____ <b>Janett Poll S.</b> <b>Representante Legal</b>

Representante legal JP

# VILGOLY CAPITAL, INC.

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

## PARTE I

### ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

#### A. Liquidez

	Tres meses terminados a diciembre		doce meses terminados a diciembre		Auditado
	Oct-Dic 2023 (no auditado)	Oct-Dic 2022 (no auditado)	Ene-Dic 2023 (no auditado)	Ene-Dic 2022 (auditado)	Diciembre 2022
<i>Activos</i>					
Efectivo en bancos	(9,952)	(7,484)	39,605	7,819	7,819
Efectivo en fideicomiso	(303,313)	83,237	823,897	847,385	847,385
Cuentas por Cobrar relacionadas	(12,464)	2,889,385	2,615,540	3,881,540	3,881,540
Gastos pagados por anticipado	(24,630)		65,819		
Impuesto pagado por anticipado	(1,286)		1,286		
Total, de activos	(284,540)	2,967,138	3,546,147	4,736,744	4,736,744
<i>Pasivos</i>					
Bonos por pagar – porción corriente	100,286	551,180	1,805,678	1,502,130	1,502,130
Cuentas por pagar proveedores	8,709	113,303	8,709	15,589	15,589
Cuentas por pagar accionistas	3,061,553		3,061,553		
Gastos acumulados por pagar					
Impuesto sobre la renta por pagar	(2,005)	(2,808)		144	144
Total, de pasivos	3,168,543	661,675	4,875,940	1,517,863	1,517,863
Índice de liquidez (activo corriente/pasivo corriente)	(0.09)	4.48	0.73	3.12	3.12

Los porcentajes de liquidez de la empresa al 31 de diciembre de 2023 son buenos, la razón corriente muestra que un 0.73 de los activos de la empresa se encontraban disponibles de forma líquida. El efectivo representa un 24.35% de los activos corrientes de la empresa para hacerle frente a sus compromisos.

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

#### B. Recursos de Capital

	Tres meses terminados a diciembre		doce meses terminados a diciembre		Auditado
	Oct-Dic 2023 (no auditado)	Oct-Dic 2022 (no auditado)	Ene-Dic 2023 (no auditado)	Ene-Dic 2022 (auditado)	Diciembre 2022
<b>Pasivos</b>	(383,118)	(295,576)	36,936,181	38,433,895	38,433,895
<b>Capital</b>			50,000	50,000	50,000
Impuesto complementario			(2,545)	(2,347)	(2,347)
Superávit acumulado	(9,825)	(9,404)	88,962	84,154	84,154
Total, de Recursos de Capital	(9,825)	(9,404)	136,417	131,807	131,807

Al 31 de diciembre de 2023, Vilgoly Capital, Inc., refleja un patrimonio neto de B/. 136,417 conformado por acciones por un valor nominal de B/. 50,000, superávit acumulado por un valor de B/. 88,962 e Impuesto complementario por un valor de B/. 2,545. Los pasivos totalizan B/. 36,936,181 conformado principalmente por fondos obtenidos mediante emisión de bonos a largo plazo por B/. 32,060,241 y cuentas por pagar accionistas por 3,061,553.

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 JP

## VILGOLY CAPITAL, INC.

Formulario IN-T

POR EL PERIODO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### C. Resultados de las Operaciones

	Tres meses terminados a diciembre		doce meses terminados a diciembre		Auditado
	Oct-Dic 2023 (no auditado)	Oct-Dic 2022 (no auditado)	Ene-Dic 2023 (no auditado)	Ene-Dic 2022 (auditado)	Diciembre 2022
Ingresos totales	5,826	6,616	44,444	53,186	53,186
Gastos de Ventas, Generales, Administrativos	(17,657)	(19,328)	(39,636)	(48,210)	(48,210)
Utilidad o pérdida en Operaciones	(11,831)	(12,712)	4,808	4,976	4,976
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	(11,831)	(12,712)	4,808	4,976	4,976
Impuesto sobre la renta	2,005	2,808	0	(1,222)	(1,222)
Utilidad neta	(9,824)	(9,904)	4,808	3,754	3,754
Utilidad neta por acción básica	(0.19)	(0.19)	0.10	0.08	0.08

Al 31 de diciembre de 2023 los ingresos totalizaron B/. 44,444 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, remanente y un plazo fijo inclusivo excentos de impuestos sobre la renta. Los gastos suman un total de B/. 39,636, que corresponden a gastos generales y administrativos.

Como resultado, tenemos una utilidad neta del periodo transcurrido de B/4,805 y un superávit acumulado de B/. 88,962

### 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 Vilgoly 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 múltiplos de Mil Dólares (US\$1,000), el desglose es el siguiente:

#### Serie:

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

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

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

Representante legal JP

## VILGOLY CAPITAL, INC.

### Formulario IN-T

### POR EL PERIODO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DE 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 DICIEMBRE 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. Cuyo saldo por amortizar al 31 de diciembre de 2023 es de B/.12,762,904.

### **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/. 3,050,113.33 a los Bonos Serie A y B; el vencimiento de los bonos por pagar es el siguiente:

	<b>Diciembre 2023 (no auditado)</b>	<b>Diciembre 2022 (auditado)</b>
1 año	1,805,678	1,502,130
De 2 a 5 años	10,039,554	8,835,773
Más de 5 años	22,020,687	28,080,259
	33,865,919	38,418,162

Representante legal jp

## **VILGOLY CAPITAL, INC.**

Formulario IN-T

**POR EL PERIODO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE 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 diciembre 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 17 de 2024.

  
\_\_\_\_\_  
Janett Poll Sarlabous

Representante legal     jp

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 25,060 de 14 de diciembre de 2012 inscrita en el Registro Público en la Ficha FID-2655, Documento No.2309185, (el "Fideicomiso"), por VILGOLY CAPITAL, INC., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 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, Resolución SMV No.40-23 de 7 de febrero de 2023, Resolución SMV No.394-23 de 3 de octubre de 2023 y Resolución SMV No.472-23 de 12 de diciembre 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\$65,823,896.55 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	\$39.50
1	Ahorros	Reserva	\$556,464.29 (*)
1	Ahorros	Remanentes	\$253,599.04
1	Ahorros	Reserva de Gastos	\$13,793.72 (**)
<b>Total</b>			<b>\$823,896.55</b>

(\*) A la fecha de la presente Certificación el saldo de la Cuenta de Reserva es US\$777,264.55, el cual cumple con el Balance Requerido para el próximo pago de los Bonos a Marzo 2024.

(\*\*) A la fecha de la presente Certificación el saldo de la Cuenta de Reserva de Gastos es US\$45,818.18, el cual no cumple con el Saldo Objetivo.

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	Avaladora	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
		<b>\$97,650,000.00</b>		

c) Cesión irrevocable e Incondicional de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los siguientes locales comerciales: (\*\*\*)



Detalle de Bienes	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 Coecolé	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

(\*\*\*) En virtud de la medida cautelar de secuestro dictada por el Juzgado Décimo Octavo de Circuito, Ramo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá contenida en el Auto No.3274 de 4 de diciembre de 2023, ampliado mediante Auto No. 86 de 12 de enero de 2024 hasta por la suma US\$46,781,550.00, Instaurado por Compañía Goly, S.A. y Polar Frigorífico, S.A. en contra de Vilgoly Capital, Inc., Inversiones Vilma, S.A., Bienes Raíces Leavier, S.A. y otros, para los meses de Diciembre 2023, Enero 2024 y Febrero 2024, el Fiduciario no recibió la totalidad de los sumas correspondientes a los cánones de arrendamiento cedidos. En conjunto con los asesores legales del Fiduciario y del Emisor se están realizando gestiones ante el Juzgado para solicitar el levantamiento del secuestro sobre dichos cánones cedidos.

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

5. El Patrimonio Fidelcomitado garantiza las siguientes obligaciones:

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

En virtud de lo anterior, los Beneficiarios son:

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

6. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de mercado que cubra al menos 130% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2023 dicha Cobertura de Garantía es de: 462.73%

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

mar-23	jun-23	sep-23
392.56%	395.69%	399.95%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 22 de febrero de 2024.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

  
Junnala Williams  
Firma Autorizada

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada





# **Vilgoly Capital, Inc.**

## **Informe y Estados Financieros 31 de diciembre 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.

## Índice para los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

---

	<b>Páginas</b>
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultado Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 - 25

# **Vilgoly Capital Inc.**

**Informe de los Estados Financieros Interinos (no auditados)  
31 de diciembre de 2023**

## Informe de los Estados Financieros Interinos.

Hemos preparado los Estados Financieros Interinos (No Auditados), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultado interino, el estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivos, por el periodo de doce (12) meses terminados en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otras notas explicativas de acuerdo, a la información de los registros contables de El Grupo.

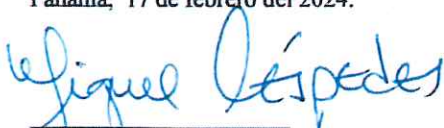
Bajo nuestra responsabilidad hemos preparado y presentado razonablemente estos estados financieros interinos de acuerdo con Normas Internacional de Información financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, establecer y mantener el control relevante para la preparación y presentación razonable de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

En nuestra opinión, los estados financieros interinos antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Vilgoly Capital Inc. al 31 de diciembre 2023, su desempeño financiero y flujos de efectivos por el periodo de doce (12) meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de información financiera.

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

Hemos revisado que los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentan, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Vilgoly Capital Inc. Al 31 de diciembre de 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, 17 de febrero del 2024.



Miguel Céspedes  
CPA 2688

Representante Legal \_\_\_\_\_



# Vilgoly Capital, Inc.

## Estado de Situación Financiera 31 de diciembre de 2023 (Expresado en balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Activos</b>			
Activos circulantes			
Efectivo en banco	6	39,605	7,819
Efectivo en fideicomiso	6	823,897	847,385
Cuentas por cobrar con relacionadas	7	2,615,540	3,881,540
Gastos pagados por anticipado		65,819	-
Impuestos pagados por anticipado		<u>1,286</u>	<u>-</u>
Total de activos circulantes		3,546,147	4,736,744
Activos no circulantes			
Cuentas por cobrar a relacionadas	7	<u>33,526,451</u>	<u>33,828,958</u>
Total de activos		<u>37,072,598</u>	<u>38,565,702</u>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>			
Pasivos circulantes			
Bonos por pagar	8	1,805,678	1,502,130
Impuesto sobre la renta por pagar		-	144
Cuentas por pagar proveedores		8,709	15,589
Cuentas por pagar accionistas		<u>3,061,553</u>	<u>-</u>
Total de pasivos circulantes		4,875,940	1,517,863
Pasivo no circulante			
Bonos por pagar	8	<u>32,060,241</u>	<u>36,916,032</u>
Total de pasivos		<u>36,936,181</u>	<u>38,433,895</u>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes	11	50,000	50,000
Impuesto complementario		(2,545)	(2,347)
Utilidades no distribuidas		<u>88,962</u>	<u>84,154</u>
Total de patrimonio		<u>136,417</u>	<u>131,807</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>37,072,598</u>	<u>38,565,702</u>

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

## Vilgoly Capital, Inc.

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

	Notas	2023	2022
Ingresos por servicios	7	44,444	53,186
Gastos generales y administrativos	9	<u>(39,636)</u>	<u>(48,210)</u>
Utilidad en operaciones		4,808	4,976
Gastos de intereses sobre bonos	7	(2,250,911)	(2,339,382)
Intereses transferidos a los fideicomitentes	7	<u>2,250,911</u>	<u>2,339,382</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		4,808	4,976
Impuesto sobre la renta	10	<u>-</u>	<u>(1,222)</u>
Utilidad neta		<u>4,808</u>	<u>3,754</u>
Utilidad neta por acción básica	11	<u>0.10</u>	<u>0.08</u>

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

## Vilgoly Capital, Inc.

### Estado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (Expresado en balboas)

	<u>Acciones Comunes</u>	<u>Utilidades no Distribuidas</u>	<u>Impuesto Complementario</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	50,000	80,400	(2,187)	128,213
<i>Resultado Integral</i>				
Utilidad neta del año	-	3,754	-	3,754
<i>Transacciones con el Accionista</i>				
Impuesto complementario	-	-	(160)	(160)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	50,000	84,154	(2,347)	131,807
<i>Resultado Integral</i>				
Utilidad neta del año	-	4,808	-	4,808
<i>Transacciones con el Accionista</i>				
Impuesto complementario	-	-	(198)	(198)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>50,000</u>	<u>88,962</u>	<u>(2,545)</u>	<u>136,417</u>

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

# Vilgoly Capital, Inc.

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

	Notas	2023	2022
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		4,808	4,976
Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuesto sobre la renta con el efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación:			
Gasto de intereses		2,185,142	2,248,682
Amortización de costos financieros diferidos		-	90,700
Ingresos por intereses asumidos por los fideicomitentes garantes	7	(2,250,911)	(2,339,382)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por pagar proveedores		<u>(6,880)</u>	<u>13,594</u>
Efectivo utilizado en (provisto por) actividades de operación		(67,841)	18,570
Impuesto sobre la renta pagado		<u>(1,679)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>(69,520)</u>	<u>18,570</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Pagos de los bonos		(4,413,515)	(1,013,816)
Efectivo en fideicomiso		23,488	(213,080)
Cuentas por pagar accionistas		3,061,553	-
Impuesto complementario pagado		-	(160)
Cobros de las cuentas por cobrar con relacionadas	7	<u>1,429,780</u>	<u>1,182,278</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>101,306</u>	<u>(44,778)</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo		31,786	(26,208)
Efectivo al inicio del año		<u>7,819</u>	<u>34,027</u>
Efectivo al final del año		<u><u>39,605</u></u>	<u><u>7,819</u></u>

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



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

---

**1. Información General**

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

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

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

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Dirección de Finanzas de la Compañía el 19 de febrero de 2024.

**2. Resumen de Políticas Contables 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 NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. Adicionalmente, requiere que la Administración evalúe el proceso en que la Compañía aplica sus políticas de contabilidad. A la fecha, no existen áreas que involucren un alto grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros.

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

---

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

**Negocio en marcha**

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

La Compañía depende de los flujos de efectivo del Grupo Inversiones Vilma, en cuyo dictamen de los auditores independientes con fecha 11 de enero de 2023, incluyó énfasis de asunto relacionado a la incertidumbre material relacionada con la capacidad de esta compañía para continuar como negocio en marcha. Los directores de la Compañía realizaron una restructuración de su deuda y modificación de sus términos, véase nota 8, como plan de acción necesario para continuar como un negocio en marcha.

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

***Normas nuevas, modificaciones y enmiendas adoptadas por la Compañía***

Mejoras anuales a las normas NIIF - 2018–2020: NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja de pasivos financieros; NIIF 16 Arrendamientos – elimina el ejemplo ilustrativo de los pagos del arrendador en relación con el arrendamiento de mejoras y elimina cualquiera confusión sobre el tratamiento de incentivos de arrendamiento. Vigencia: Períodos que inician o posteriores al 1 de enero de 2022.

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

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

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

---

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

***Pronunciamientos Contables Emitidos y Aplicables en Períodos Futuros***

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

Las modificaciones podrían afectar a la clasificación de los pasivos, especialmente en el caso de las entidades que anteriormente tenían en cuenta las intenciones de la dirección para determinar la clasificación y en el caso de algunos pasivos que pueden convertirse en capital. Deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores. Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 (aplazadas desde el 1 de enero de 2021). La Administración está evaluando el impacto de los cambios que esta modificación tendría en los estados financieros de la Compañía y en la información a revelar.

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

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

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

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

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

---

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

*Pronunciamientos Contables Emitidos y Aplicables en Períodos Futuros (Continuación)*

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

**Unidad de Presentación o Moneda Funcional**

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

**Segmento de Operación**

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

**Activos Financieros**

*Efectivo*

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

*Efectivo en fideicomiso*

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

*Cuentas por Cobrar con Relacionadas*

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

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

---

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

**Activos Financieros (continuación)**

*Cuentas por Cobrar con Relacionadas (continuación)*

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

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

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

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

*Deterioro de Activos Financieros*

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

*Baja en Activos Financieros*

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

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

---

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

**Pasivos Financieros e Instrumentos de Patrimonio**

*Bonos por Pagar*

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

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

*Cuentas por Pagar Proveedores*

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

*Baja de Pasivos Financieros*

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

*Capital en Acciones*

Las acciones comunes de capital son clasificados como patrimonio.

**Reconocimiento de Ingresos**

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

*Ingresos por Servicios*

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

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

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

---

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

**Impuesto sobre la Renta**

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

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

**3. Administración de Riesgos Financieros**

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

**Riesgo de Mercado**

*Riesgo de Flujos de Efectivo de Tasa de Interés*

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

*Riesgo de Flujos de Efectivo de Tasa de Interés (continuación)*

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

**Riesgo de Crédito**

El riesgo de crédito se origina del efectivo y cuentas por cobrar, el cual consiste en que la contraparte no tenga la habilidad de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras en la Compañía. Para minimizar el riesgo de crédito en depósitos en bancos la Compañía solamente realiza transacciones con entidades del Sistema Bancario Nacional con indicadores de solidez y solvencia normales o superiores del promedio de mercado. En el caso del riesgo de crédito originado por cuentas por cobrar, la Compañía tiene una concentración de sus ingresos y de las cuentas por cobrar son con dos compañías relacionadas del Grupo Inversiones Vilma. Esta concentración del riesgo es mitigada por el hecho que estas compañías relacionadas otorgaron garantías hipotecarias, cesión de las pólizas de seguros sobre dichas hipotecas y cesión de los cánones de arrendamiento los cuales garantizan los bonos por pagar de la Compañía.

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

**3. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)**

**Riesgo de Liquidez**

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

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

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Total</u>
<b>31 de diciembre de 2023</b>				
Bonos por pagar	1,805,678	10,039,554	22,020,687	33,865,919
Proveedores	<u>8,709</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,709</u>
Total pasivos financieros	<u>1,814,387</u>	<u>10,039,554</u>	<u>22,020,687</u>	<u>33,874,628</u>
<b>31 de diciembre de 2022</b>				
Bonos por pagar	1,502,130	16,792,991	31,773,168	50,068,289
Proveedores	<u>15,589</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,589</u>
Total pasivos financieros	<u>1,517,719</u>	<u>16,792,991</u>	<u>31,773,168</u>	<u>50,083,878</u>

**Administración del Riesgo de Capital**

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

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

**Valor Razonable de los Instrumentos Financieros**

Las Normas 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:

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



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

---

**3. Administración de Riesgos Financieros (Continuación)**

**Valor Razonable de los Instrumentos Financieros (continuación)**

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

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

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

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

**4. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos**

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

**5. Activos y Pasivos Financieros**

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Activos financieros</b>		
<i>Activos financieros a costo amortizado</i>		
Efectivo	39,605	7,819
Efectivo en fideicomiso	823,897	847,385
Cuentas por cobrar a relacionadas	<u>36,141,990</u>	<u>37,710,498</u>
	<u>37,005,492</u>	<u>38,565,702</u>

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

**5. Activos y Pasivos Financieros (Continuación)**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Pasivos financieros</b>		
<i>Pasivos financieros a costo amortizado</i>		
Bonos por pagar	33,865,919	38,418,162
Cuentas por pagar a proveedores	<u>8,709</u>	<u>15,589</u>
	<u>33,874,628</u>	<u>38,433,751</u>

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

**6. Efectivo**

El efectivo en banco se detalla a continuación:

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

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

**7. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas**

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Cuentas por cobrar - relacionadas</b>		
Inversiones Vilma, S. A.	34,272,882	34,699,667
Bienes Raíces Leavier, S. A.	1,859,109	3,010,831
Hotel Hawaii	<u>10,000</u>	<u>-</u>
	36,141,991	37,710,498
Menos: Porción circulante	<u>(2,615,540)</u>	<u>(3,881,540)</u>
Porción no circulante	<u>33,526,451</u>	<u>33,828,958</u>

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

**7. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas (Continuación)**

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

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Inversiones Vilma, S. A.	1,370,174	1,943,312
Bienes Raíces Leavier, S. A.	<u>913,450</u>	<u>396,070</u>
	<u>2,285,911</u>	<u>2,339,382</u>

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, la Compañía devengó ingresos por servicios administrativos de los bonos, los cuales son cobrados a los fideicomitentes garantes por B/.35,000 (2022: B/.56,022).

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

**8. Bonos por Pagar**

Los bonos por pagar se detallan a continuación:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bonos – Serie “A”	15,351,489	18,238,745
Bonos – Serie “B”	<u>5,751,526</u>	<u>6,833,252</u>
	21,103,015	25,071,997
Menos: Costos financieros diferidos	<u>-</u>	<u>-</u>
	21,103,015	25,071,997
Mas: Ajuste por modificación de costo amortizado	12,762,904	13,248,451
Mas: Intereses por pagar	<u>-</u>	<u>97,714</u>
	33,865,919	38,418,162
Menos: Porción circulante	<u>(1,805,678)</u>	<u>(1,502,130)</u>
Porción no circulante	<u>32,060,241</u>	<u>36,916,032</u>

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

**8. Bonos por Pagar (Continuación)**

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

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

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldo inicial	13,248,451	13,649,458
Amortización del año	(485,545)	(401,007)
	<u>12,762,904</u>	<u>13,248,451</u>
Menos: Porción circulante	(485,545)	(485,545)
Porción no circulante	<u>12,277,359</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 múltiplos 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 SMVNo.408-12 de 19 de diciembre de 2012, modificados mediante Resolución SMV No.341-16 de 2 de junio de 2016, y recientemente modificados por la Resolución SMV No.391-20 de 8 de septiembre de 2020.

La Serie "A", por US\$37,000,000 fue ofertada en su totalidad el 14 de diciembre de 2012 y el producto de esta venta fue recibido el 10 de enero de 2013. Estos fondos fueron utilizados en su mayoría para cancelar compromisos de las Fideicomitentes Garantes Inversiones Vilma, S. A. y Bienes Raíces Leavier, S. A.

La Serie "B" por US\$12,000,000 fue ofertada en su totalidad el 16 de junio de 2014 a una tasa de 5.75% y el producto de la venta fue recibido el 18 de junio de 2014.

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

---

**8. Bonos por Pagar (Continuación)**

Los Bonos de las 4 Series están respaldados por el crédito general del Emisor, tienen una tasa de interés del 5.75% y garantizados por un Fideicomiso de Garantía con el Fiduciario, el cual contendrá las siguientes garantías:

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

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

**Modificaciones - 2016**

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

Términos y Condiciones Originales

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

Términos y Condiciones Modificados

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

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

---

**8. Bonos por Pagar (Continuación)**

**Modificaciones - 2020**

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

Términos y Condiciones Originales

*Fecha de vencimiento:*

Serie A: 14 de diciembre de 2022.

Serie B: 15 de junio de 2024.

Términos y Condiciones Modificados

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

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

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

Términos y Condiciones Originales

*Series garantizadas de la emisión*

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

Términos y Condiciones Modificados

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

El vencimiento de los bonos por pagar es el siguiente:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
1 año	1,805,678	1,502,130
De 1 a 5 años	10,039,554	8,835,773
Más de 5 años	<u>22,020,687</u>	<u>28,080,259</u>
	<u>33,865,919</u>	<u>38,418,162</u>

Durante el 2023, los bonos por pagar incurrieron en intereses a una tasa entre 5.75% y 9.66943% (2022: 8.769%).

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

---

**9. Gastos Generales y Administrativos**

Los gastos generales y administrativos son los siguientes:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Honorarios profesionales	35,126	41,280
Impuestos varios	4,362	5,856
Gastos bancarios	150	130
Otros gastos	<u>-</u>	<u>944</u>
	<u><u>39,638</u></u>	<u><u>48,210</u></u>

**10. Impuesto sobre la Renta**

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

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

**Impuesto sobre la Renta Corriente**

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	<u>4,808</u>	<u>4,976</u>
Impuesto sobre la renta correspondiente a la utilidad del año a la tasa del 25%	-	1,244
Menos: efecto fiscal de ingresos exentos	-	22
Más: efecto fiscal de gastos no deducibles	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto sobre la renta	<u><u>-</u></u>	<u><u>1,222</u></u>

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones de rentas de los últimos tres años, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2023, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales.

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

---

**11. Acciones Comunes**

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

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

**12. Redención Anticipada**

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

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

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



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

---

**13. Eventos subsecuentes**

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

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

Mediante el Auto No.3448 del 22 de diciembre de 2023, el Tribunal admitió la ampliación de la Medida Cuatelar de Secuestro y fijo la caución en B/.14,875,000. El Grupo consignó la caución por B/.14,875,000 mediante mediante Endoso No.1 del 26 de diciembre de 2023, de la fianza de seguro No.42,1340 del 16 de noviembre de 2023. Mediante el Auto No.86 del 12 de enero de 2024, el Tribunal admitió la caución y decretó la ampliación del secuestro hasta la concurrencia de B/.46,781,550, integrados por cuentas bancarias, créditos de cánones de arrendamiento mensual, fincas, acciones, vehículos entre otros.

La Administración del Grupo tiene conocimiento de que se presentó la demanda, sin embargo; no ha sido notificada del auto que admitió la demanda.