

**Formulario IN-A**  
**Informe de Actualización Anual**

**Año terminado al:** 31 de diciembre de 2022

**Nombre del Emisor:** Panamá Norte School, S.A.

**Valores que ha registrado:** Programa rotativo de bonos inmobiliarios y bonos subordinados acumulativos

**Números de teléfono del Emisor:** Teléfono: 263-7247 / 366-6200

**Domicilio /Dirección física del Emisor:** San Francisco Ave. 5ta Sur Calle 76 y 77, PH Iver 77, Panamá, República de Panamá

**Nombre de la persona de contacto del Emisor:** Silvia Flores

**Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor:**  
silvia@coronadoesvida.com

**Parte I:**

**I. Información del Emisor**

**A. Historia y Desarrollo del Emisor**

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A., es una sociedad anónima organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha No. 155634704, de la Sección Mercantil del Registro Público de la República de Panamá. El Emisor se encuentra domiciliado en calle 76 y 77 con Ave. 5ta Sur, San Francisco, PH Iver 77, Nivel 200-2.

La sociedad fue constituida en el año 2016 y no ha sido objeto de circunstancias relacionadas a fusiones, reclasificaciones financieras, consolidaciones o adquisiciones o disposiciones de activos de importancia, distintos a los que se relacionen con el giro normal de sus negocios o emisiones anteriores.

**B. Capital Accionario**

A continuación, se detalla lo referente al capital accionario del Emisor.

1. Capital Social Autorizado: 300 acciones comunes sin valor nominal.
  - a. Número de acciones autorizadas: Trescientas (300) acciones comunes y nominativas.
  - b. Número de acciones emitidas y completamente pagadas: Trescientas (300) acciones comunes sin valor nominal.
  - c. No existen acciones suscritas y no pagadas.
  - d. En los últimos cinco años el capital del Emisor no ha sido pagado con otros bienes que no sean efectivo.

2. No existen acciones que no representen capital.
3. El Emisor no mantiene acciones en tesorería.
4. No existe capital autorizado no emitido o un compromiso de incrementar el capital.
5. El Emisor no cuenta con valores en circulación consistentes en derechos de suscripción preferentes, valores convertibles. El pacto social del Emisor no contempla categoría de personas con derecho de suscripción preferente ni términos, condiciones o procedimientos correspondientes a tales porciones.

### **C. Pacto Social y Estatutos del Emisor**

El Emisor fue constituido mediante escritura pública número 23,326 de 4 de agosto de 2016, otorgada ante la Notaría Pública Quinta del Circuito Notarial de Panamá, inscrita al Folio 155634704, de la Sección Mercantil del Registro Público de la República de Panamá.

El Emisor no ha adoptado estatutos.

### **D. Descripción del Negocio**

El Emisor es una sociedad constituida con el fin de ser dueño y propietario del Proyecto. El Emisor no cuenta con operaciones importantes, ni personal, ni operaciones que puedan representar una fuente de pago adicional, sino que es una empresa que se dedica a la administración del Proyecto. The Metropolitan School of Panama, S.A. es la empresa arrendataria del Proyecto conforme al Contrato de Arrendamiento, y se dedica al negocio de la enseñanza privada, por ende, el flujo de los ingresos del Emisor, depende directamente del canon de arrendamiento que pagará dicha compañía en virtud del Contrato de Arrendamiento. El canon de arrendamiento anual en el 2022 fue de US\$ 2,787,341.00, el cual estará sometido a un incremento porcentual anual equivalente a la variación interanual, en base a la tasa de inflación en el sector educativo de acuerdo al reporte del Índice de Precios al Consumidor de la Contraloría General de la República. El incremento anual al canon de arrendamiento estará limitado a un máximo de 3% por año, y el canon de arrendamiento nunca podrá ser menor al canon cobrado el periodo anual inmediatamente anterior. El arrendatario es subsidiario en un cien por ciento (100%) de Nord Anglia Education, empresa multinacional basada en Londres, Reino Unido, con presencia en 32 países a través de 81 colegios internacionales diferentes.

El Proyecto llevado a cabo por el Emisor consiste de la construcción de una sede educativa ubicada en el área de Green Valley, en el sector de Villalobos, Ciudad de Panamá. El Proyecto tiene una capacidad estimada para al menos 1,400 estudiantes, contando con un área total aproximada de 32,734 m<sup>2</sup>. El Proyecto inició operaciones en noviembre 2020 y se hizo entrega total a The Metropolitan School of Panama en abril 2021.

El mercado en el que opera The Metropolitan School of Panama, S.A. es local en la Ciudad de Panamá y poblaciones aledañas a esta ciudad. En los últimos años, la industria de la enseñanza privada en la República de Panamá ha visto la entrada de nuevos competidores a una frecuencia acelerada, dinamizando substancialmente la competencia dentro de esta industria. Dentro de la industria de la educación, existe el subsector de escuelas privadas

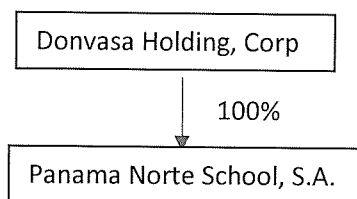
de currículo internacional dentro del cual los participantes de este mercado compiten por inscribir familias de ingresos altos y familias expatriadas por multinacionales con sede en Panamá. Dentro de los participantes más relevantes de este subsector se encuentran colegios como International School of Panama, Balboa Academy y King's College.

Ni Nord Anglia Education Limited, ni Metropolitan School of Panama, S.A. son parte del grupo económico del Emisor.

La oficina principal del Emisor está localizada en en calle 76 y 77 con Ave. 5ta Sur, San Francisco, PH Iver 77, Nivel 200-2.

#### **E. Estructura organizativa**

El Emisor es subsidiaria de Donvasa Holding, Corp., empresa que es tenedora del cien por ciento (100%) de las acciones del Emisor. El Emisor no cuenta con subsidiarias.



#### **F. Propiedades, Plantas y Equipo**

El Emisor es titular y legítimo propietario de las Fincas 30167701 y 30198890 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público, las cuales conjuntamente constituyen el terreno donde se encuentra el Proyecto.

Los bienes inmuebles del Emisor, incluyendo el terreno y las mejoras, tienen un valor razonable de \$35,000,000 según avalúo con fecha de noviembre de 2020 y actualizado en el 2022.

#### **G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.**

El Emisor es una sociedad de propósito especial constituida con el único propósito de servir como emisor de los Bonos, por lo que no requiere de patentes y licencias.

### **ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

#### **A. Liquidez**

Para los doce meses el Emisor registró disminución en el total de activos, al 31 de diciembre de 2022 con relación al 31 de diciembre de 2021 por B/.96,006.00 que corresponde principalmente

a una disminución en el efectivo. El principal activo del Emisor lo constituye el rubro de la Propiedad de inversión por la suma de B/. 35,019,978 cuyo valor muestra el valor razonable para la propiedad en el último trimestre de 2022. Al momento de la adopción del modelo de valor razonable el costo neto de la propiedad de inversión ascendía a B/.30,556,188. Este rubro representa el 89% del total de los activos. El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del emisor es de 0.08 veces al 31 de diciembre de 2022 mientras que al 31 de diciembre de 2021 fue de 0.28 veces. El índice de los recursos líquidos del Emisor presentó una disminución de B/.161,787 al 31 de diciembre de 2022 con relación al 31 de diciembre de 2021 lo que representó una disminución de 69.68% principalmente por el efectivo.

## **B. Recursos de Capital**

Del total de pasivos al 31 de diciembre de 2022 de B/. 29,459,473 el Emisor financió el 75% de los activos, mientras que el patrimonio de B/. 9,725,648 representa el 25% de los activos. El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor es de 3.03 veces al 31 de diciembre de 2022 y de 3.19 veces al 31 de diciembre de 2021. Para el período de 31 de diciembre de 2022 los pasivos disminuyeron a B/. 29,459,473 de B/. 29,911,353 al 31 de diciembre de 2021; la disminución fue principalmente por la emisión de bonos inmobiliarios. El patrimonio por B/. 9,725,648 al 31 de diciembre de 2022 está representado en su mayoría por el capital adicional pagado por B/. 5,889,573 que representa 60.56% del total.

## **C. Resultado de las operaciones**

El Emisor muestra ingresos por canon de arrendamiento a partir del 1 de noviembre de 2020. Los gastos del Emisor corresponden a servicios administrativos por B/. 192,000, que en su mayoría son servicios de contabilidad, gastos legales y profesionales, amortización de gastos de emisión de bonos por B/. 34,884 y gastos financieros por B/. 1,994,474. Al 31 de diciembre de 2022 el emisor presenta una ganancia neta por B/. 565,993.

## **D. Análisis de perspectivas**

El emisor podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más Series de bonos inmobiliarios a ser ofrecidos mediante contrato de fideicomiso de garantía entre el Emisor y MMG Bank Corporation cuyos bienes fiduciarios estarán constituidos principalmente por derechos de cobro de cánones de arrendamiento y derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles con un valor de ciento treinta por ciento (130%).

## **II. Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados**

### **A. Identidad, funciones y otra información relacionada**

#### **Jorge I. Conte – Director Presidente**

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 10 de noviembre de 1961

Domicilio profesional: Calle 76 & 77 con Avenida 5ta Sur, San Francisco, PH IVER 77, 200-2

Correo electrónico: [jiconte@panamanorteschool.com](mailto:jiconte@panamanorteschool.com)

Telefono: (507) 263-4832

Posee el título de Ingeniería Industrial de la Universidad Estatal de Louisiana (LSU), además de tener una maestría en Administración de Empresas de Nova Southeastern University. Desarrolló una exitosa carrera ejecutiva en la empresa estadounidense ExxonMobil, en oficinas tanto en Panamá como fuera del país. Fue director general y co-fundador de Hacienda Los Molinos. Actualmente es socio fundador y presidente de Constructora Campestre (Crescendo Enterprises), compañía de construcción especializada en proyectos de clase comercial y residencial.

#### **Denise Eisenmann – Directora Secretaria**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 15 de agosto de 1959

Domicilio profesional: PH Mansion 65, Apartamento 7

Apartado Postal: 0816-00571 Panamá

Correo electrónico: deisenmann@panamanorteshighschool.com

Teléfono: (507) 6613-2902

Tiene un B.A. en Ciencias Computacionales y Administración de Empresas de Boston University en Massachusetts, EE.UU. Es socia fundadora de ADR Technologies y actualmente ocupa el puesto de Presidente Ejecutiva de Desarrollo Golf Coronado, S.A.

#### **Hugo Ramírez - Director Tesorero**

Nacionalidad: Canadiense

Fecha de nacimiento: 21 de mayo de 1969

Domicilio profesional: Av. Aquilino de la Guardia y Calle 47, Torre Banesco, Piso 11,

Oficina 1109, Panamá

Correo electrónico: hramirez@panamanorteshighschool.com

Teléfono: (507) 392-5174

Obtuvo una licenciatura en Administración de la Universidad Concordia, en Montreal, Canadá. Tuvo una exitosa trayectoria profesional en la empresa canadiense de ingeniería SNC – Lavalin, donde fungió como vicepresidente para América Latina. También fue socio comercial de la empresa Dessau-Soprin, en la cual fue responsable de desarrollar el mercado América Latina y el Caribe. Actualmente funge como presidente y socio de Concepto Solar, S.A., empresa que se dedica a la generación y venta de energía fotovoltaica en el mercado ocasional de Panamá.

#### **Jaime Adames – Director Vicepresidente**

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 7 de julio de 1962

Domicilio profesional: Panama Viejo Business Center, Edificio 42

Correo electrónico: jadames@panamanorteshighschool.com

Teléfono: (507) 226-8690

Fax: (507) 226-9227

Posee títulos de Bioquímica y Microbiología de la Universidad de Louisiana, EE.UU. y un título de Administración de Empresas de Nova Southeastern University Panama Center. Además, tiene una Maestría en Administración de Negocios de INCAE. Actualmente es candidato a un Ph.D en Management de The Weatherhead School of Management de Case Western Reserve University en Ohio, EE.UU. Actualmente es socio fundador y gerente general de Medicinas Generales, S.A. y miembro de la Junta Directiva de Rapid Préstamos.

### **Juan Manuel Ramírez – Director**

Nacionalidad: canadiense

Fecha de nacimiento: 26 de agosto de 1978

Domicilio profesional: Av. Aquilino de la Guardia y Calle 47, Torre Banesco, Piso 11, Oficina 1109, Panamá

Correo electrónico: jmramirez@panamanorteshschool.com

Teléfono: (507) 392-5174

Obtuvo una licenciatura en Administración de la Universidad Concordia en Montreal, Canadá. Actualmente funge como director y socio de la empresa Concepto Solar, S.A., empresa dedicada a la generación y venta de energía fotovoltaica. También actúa como presidente de la empresa OpusTime, la cual desarrolla y comercializa a nivel internacional software de manejo de oficinas.

### **Brooke Alfaro – Director**

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 5 de septiembre de 1949

Domicilio profesional: Casa 417ª, Calle Smith, Clayton, Corregimiento de Ancón

Apartado Postal: 0831-0039, Punta Paitilla,, Panamá

Correo electrónico: balfaro@panamanorteshschool.com

Teléfono: (507) 6671-1101

Fax: (507) 317-1328

Arquitecto egresado de Catholic University en Washington, D.C. en EE.UU., y la Universidad Nacional de Panamá. Se dedica a la pintura, video y dibujo. Ha exhibido sus obras en muestras individuales a nivel local e internacional. Sus obras se encuentran en diversos museos en Panamá y en el exterior y ha sido ganador de varios premios de excelencia artística. Es presidente de la Junta Directiva del Centro de Incidencia Ambiental de 2007.

### **Empleados de importancia**

El Emisor no cuenta con personas en posiciones no ejecutivas que hagan contribuciones significativas al negocio del Emisor.

## B. Compensación

Los Directores y Dignatarios del Emisor reciben pago de dietas por las reuniones asistidas. El Emisor se reserva el derecho de variar la compensación para los Directores, Dignatarios y accionistas.

## C. Prácticas de Gobierno Corporativo

Al 31 de diciembre de 2022, el capital social autorizado del Emisor consta de trescientas (300) acciones comunes sin valor nominal.

### PLANA ADMINISTRATIVA PRINCIPAL

Nombre	Cargo	Profesión
Jorge Conte	Director / Presidente	Ingeniería Industrial / M. en Administración de Empresas y Finanzas
Jaime Adames	Director / Vicepresidente	Bioquímica y Microbiología/ M. en Administración de Negocios
Hugo Ramírez	Director / Tesorero	Administración con Finanzas y Comercio
Denise Eisenmann	Director / Secretaria	Ciencias Computacionales y Administración de Empresas
Juan Manuel Ramírez	Director / Vocal	Administración con Finanzas y Contabilidad
Brooke Alfaro	Director / Vocal	Arquitectura

Dentro de la estructura interna de la compañía, la metodología de trabajo implica que, cada socio tiene un representante en la Junta Directiva, la cual consta de 6 miembros y se reúne una vez al mes. En cada reunión de Junta Directiva se presenta un informe de la estatus del Proyecto, y se someten a consideración las decisiones que deban ser tomadas para el buen funcionamiento del negocio. Las decisiones son aprobadas por mayoría (4 votos), aunque generalmente se logran por unanimidad. Cabe resaltar que el presidente del Emisor está debidamente facultado por los demás accionistas para representar a la empresa ante terceros.

## D. Empleados

El Emisor no cuenta directamente con personal y las funciones administrativas son realizadas por sus directores en el presente.

## E. Propiedad Accionaria

El 100% de las acciones de Panamá Norte School, S.A. son propiedad de Donvasa Holding Corp. y fueron adquiridas el 14 de febrero de 2017. Asimismo, según el Pacto Social de Panamá Norte School, tercera cláusula, no se podrá modificar dicho reglamento para permitir la emisión de acciones al portador.

### PARTICIPACIÓN ACCIONARIA

Accionista	Participación
Donvasa Holding Corp.	100%

Donvasa Holding Corp. es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá el 6 de enero de 2017 con el fin de realizar la compra de las acciones de Panamá Norte School, S.A. a Praderas del Lago, S.A. posterior a la emisión de las acciones en una segunda vuelta el 15 de diciembre de 2016. Asimismo, Panamá Norte School, no cuenta directamente con personal y las funciones administrativas son realizadas por ejecutivos de las empresas afiliadas como parte de Donvasa Holding Corp.

### III. Accionistas

A continuación, se detalla tabla con relación a la composición accionaria del Emisor:

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del número de Acciones	Numero de accionistas	% del número de accionistas
1 – 50				
51 – 100				
101 – 200				
201 – 300	300	100%	1	100%

### IV. Partes Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones

Las empresas relacionadas del Emisor podrían tener accionistas, directores y/o dignatarios en común.

#### A. Interés de Expertos y Asesores

No existen accionistas, directores ni dignatarios en común entre el Emisor y los expertos o asesores que le han prestado servicios respecto de la solicitud de registro de la presente Emisión. El asesor legal del Emisor es Morgan & Morgan y su asesor financiero es MMG Bank Corporation.

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y RSM Panamá, S.A., auditor externo del Emisor.

El Emisor ha designado a Panamericana de Avalúos, S.A., como compañía valuadora de los bienes inmuebles que formarían parte de las garantías del Fideicomiso. Panamericana de Avalúos, S.S., es una compañía constituida desde 1982 con un grupo de profesionales de vasta experiencia en el ramo de la Industria, Finanzas y Construcción. Su propósito único es brindar, en forma objetiva y técnica, los servicios de Avalúos, Inspecciones, Peritaje y otras formas de valuación para la consecución de créditos bancarios, establecer valores de reemplazo para la contratación de pólizas de seguros, traspaso de bienes y otras necesidades de la empresa moderna. Panamericana de Avalúos, S.A., ha preparado un informe de avalúo de los bienes inmuebles que forman parte de las garantías del Fideicomiso con una fecha menor de dos (2) años conformados por dos fincas con una superficie aproximada de 5.7 hectáreas y las mejoras, arrojando un valor razonable de treinta y cinco millones de dólares (US\$35,000,000.00).



**Parte II:  
Resumen Financiero**

<b>A. PRESENTACIÓN APLICABLE A EMISORES DEL SECTOR NO FINANCIERO</b>				
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>	<b>Año que reporta</b>	<b>Comparación a periodo anterior (1 año)</b>	<b>Comparación a periodo anterior (2 años)</b>	<b>Comparación a periodo anterior (3 años)</b>
Ventas o Ingresos Totales*	2,787,341	2,665,965	574,703	18,637
Margen Operativo*	0.20	-0.17	-0.13	0
Gastos Generales y Administrativos*	192,000	285,820	151,091	110,569
Acciones emitidas y en circulación*	300	300	300	300
Utilidad o Pérdida por Acción*	1,886.64	11,783.61	-255.11	-306.44
Depreciación y Amortización*	34,884	1,037,288	231,966	0
Utilidad Operativa*	565,993	-464,350	-76,534	0
Gastos Financieros*	1,994,474	1,813,173	268,180	0
Utilidad o Pérdida del Periodo*	565,993	3,535,082	-76,534	-91,932

(\*) Campo obligatorio

<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>Año que reporta</b>	<b>Comparación a periodo anterior (1 año)</b>	<b>Comparación a periodo anterior (2 años)</b>	<b>Comparación a periodo anterior (3 años)</b>
Activo Circulante*	70,393	232,180	476,883	392,864
Activos Totales*	39,185,121	39,281,127	34,689,677	29,794,643
Pasivo Circulante*	925,140	824,144	230,052	24,619
Deuda a Largo Plazo*	28,534,333	29,087,209	28,624,533	23,858,025
Obligaciones en valores*	28,677,713	29,138,829	24,826,137	20,059,629
Deuda Total*	28,677,713	29,138,829	24,826,137	20,059,629
Pasivos Totales*	29,459,473	29,911,353	28,854,585	23,882,644
Acciones Preferidas*	0	0	0	0
Capital Pagado*	6,291,481	6,291,481	6,291,481	6,291,481
Utilidades Retenidas*	3,435,353	3,079,360	-455,722	-379,188
Patrimonio Total*	9,725,648	9,369,774	5,835,092	5,911,999
Precio por Acción*	0	0	0	0
Dividendo*	0	0	0	0

(\*) Campo obligatorio

<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>	<b>Año que reporta</b>	<b>Comparación a periodo anterior (1 año)</b>	<b>Comparación a periodo anterior (2 años)</b>	<b>Comparación a periodo anterior (3 años)</b>
Total de Activos / Total de Pasivos	1.33	1.31	1.20	1.25
Total de Pasivos / Total de Activos	0.75	0.76	0.83	0.80
Dividendo / Acción Común	700	0	0	0
Pasivos Totales / Patrimonio	3.03	3.19	4.95	4.04
Deuda Total / Patrimonio	2.95	3.11	4.25	3.39
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	-854,747	-591,964	246,831	368,245
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	0.08	0.28	2.07	15.96
Utilidad Operativa / Gastos financieros	0.28	-0.26	-0.29	0
Utilidad Neta / Activos Totales	0.01	0.09	0	0
Utilidad Neta / Capital	0.09	0.56	-0.01	-0.01
Utilidad o Pérdida del Periodo / Patrimonio Total	0.0582	0.3773	-0.0131	-0.0156

**Parte IX:  
Divulgación**

- 1. Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Anual y el nombre del medio:**

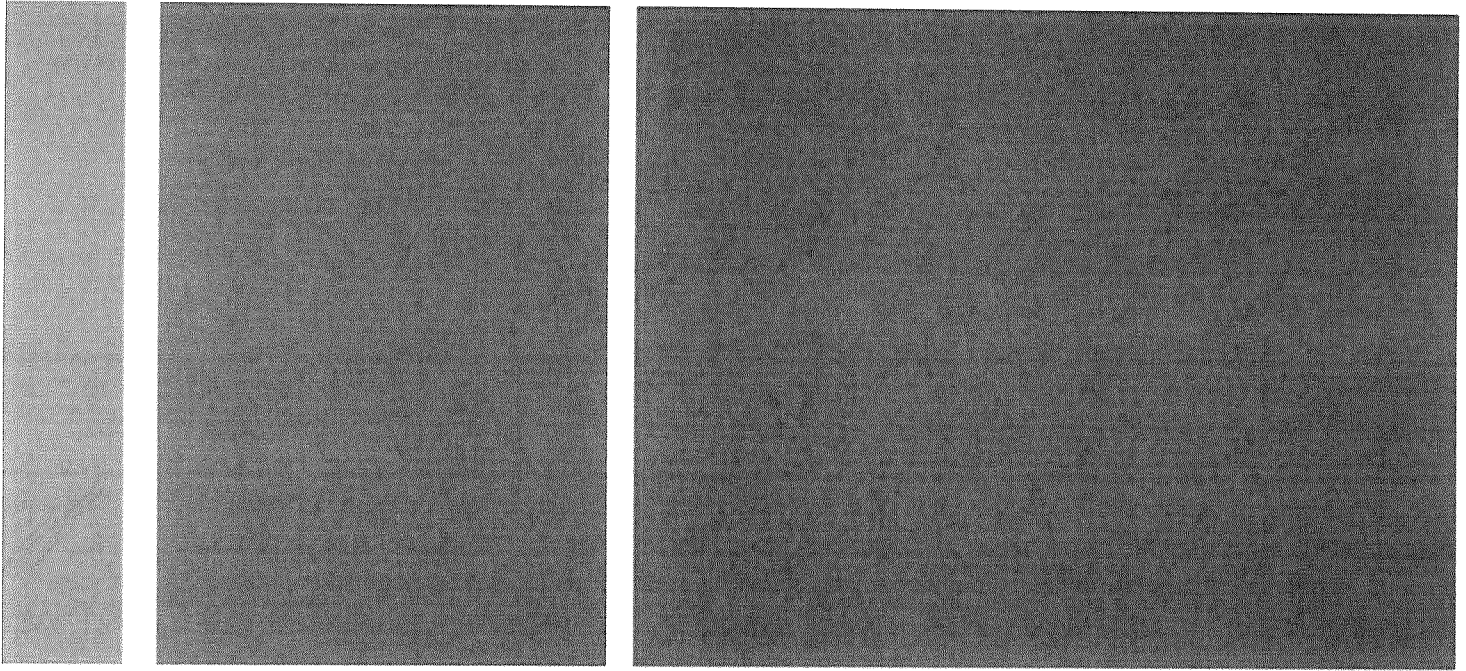
El Emisor divulga el Informe de Actualización Anual por medio de presentación y envío electrónico a la Superintendencia de Mercado de Valores (SMV) y a la Bolsa de Valores de Panamá (BVP).

- 2. Fecha de divulgación**

31 de marzo de 2023

**FIRMA**

  
\_\_\_\_\_  
**JORGE I. CONTE**  
**REPRESENTANTE LEGAL**



PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

Estados financieros  
y dictamen del auditor independiente

Al 31 de diciembre de 2022

# PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

## Contenido

	<u>Página</u>
Dictamen del auditor independiente.....	1- 4
Estado de situación financiera.....	5
Estado de ganancia o pérdida .....	6
Estado de cambios en el patrimonio .....	7
Estado de flujos de efectivo .....	8
Notas a los estados financieros	
1. Información general .....	9
2. Resumen de las políticas significativas de contabilidad.....	9
3. Efectivo .....	20
4. Propiedad de inversión .....	21
5. Bonos por pagar al costo amortizado.....	22
6. Capital en acciones.....	24
7. Gastos generales y administrativos .....	25
8. Saldos con partes relacionadas.....	25
9. Impuesto sobre la renta.....	25
10. Administración de riesgo financiero.....	27
11. Valor razonable de instrumentos financieros .....	28



**RSM Panama, S. A.**

PH. Humboldt Tower, Piso 8  
Calle 53 Marbella  
Panamá, Rep. de Panamá

T + (507) 366-4600

F + (507) 366-4683

[www.rsmglobal.com](http://www.rsmglobal.com)

## DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta Directiva y Accionistas de  
Panamá Norte School, S.A.

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Panamá Norte School, S.A. ("la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de ganancia o pérdida, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Base de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
AUDIT • TAX • CONSULTING

## Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

### Propiedad de inversión

*Véase la nota 4 a los estados financieros*

#### Asuntos clave de la auditoría

La Propiedad de inversión representa el 89% del total de activos de la Compañía. A finales del año 2021 la compañía decidió medir la propiedad de inversión al valor razonable. Al cierre del año 2022 el valor razonable de la propiedad de inversión fue determinado en B/.35,019,978 mediante avalúo realizado por profesionales independientes.

#### Cómo el asunto fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Pruebas al informe de valuación de los activos a través de revisión de los comparables utilizados por el independiente y validación de los registros de contabilidad.
- Revisión de la determinación de la ganancia por el cambio en el valor razonable y su registro en los estados financieros de la compañía.

### Bonos por pagar al costo amortizado

*Véase la nota 5 a los estados financieros*

#### Asuntos clave de la auditoría

Los bonos por pagar reconocidos al costo amortizado representan en conjunto el 97% del total de pasivos de la Compañía y corresponden a emisión de bonos rotativos de desarrollo inmobiliario y bonos subordinados, autorizada mediante resolución N° SMV-286-19 y No. SMV 392-20 de 8 de septiembre de 2020 de la Superintendencia del Mercado de Valores.

#### Cómo el asunto fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Obtención de confirmaciones por parte de la entidad financiera emisora.
- Revisión de contrato, prospecto informativo y resolución de modificación de términos de vencimientos de emisión de bonos para validar la información a revelar y presentación de los estados financieros.
- Revisión de valor presente de la deuda.
- Validación de los intereses incurridos del periodo.
- Análisis de las tablas de amortización.

### Responsabilidades de la Administración por los Estados Financieros

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, salvo que la administración se proponga liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

La administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores de importancia relativa cuando existan. Las manifestaciones erróneas pueden surgir por fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o en conjunto, se espera que de forma razonable influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA's, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar manifestaciones erróneas de importancia relativa resultante de fraude es mayor que en el caso de manifestaciones erróneas de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, sobre si existe o no incertidumbre de importancia relativa en relación con eventos o condiciones que pudieran generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas con los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes en una forma que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la administración en relación con, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad de ejecución de la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo posibles deficiencias significativas en el control interno que se identifiquen durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados de la Administración una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideramos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados de la Administración, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del período corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

#### Otros requerimientos legales y reglamentarios


En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Julio Cruz, Socio de Auditoría y Maria Espinosa, Supervisora de Auditoría.

RSM Panamá, S.A.

31 de marzo de 2023

Panamá, República de Panamá

  
Julio Cruz  
C.P.A. 9490



**PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo	3	B/. 69,413	B/. 229,566
Impuesto pagado por anticipado		980	1,106
Gastos pagados por anticipado		-	1,508
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		70,393	232,180
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas por cobrar – partes relacionadas	8	3,588,736	3,545,040
Propiedad de inversión	4	35,019,978	35,000,000
Construcción en proceso		-	8,500
Otros activos		-	1,097
Depósitos en garantía fiduciaria	5	506,014	494,310
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		39,114,728	39,048,947
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b><u>B/. 39,185,121</u></b>	<b><u>B/. 39,281,127</u></b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar comerciales		B/. 6,332	B/. 1,248
Bonos por pagar al costo amortizado	5	587,760	496,000
Ingreso diferido – alquiler		238,054	231,123
Intereses por pagar – bonos		92,994	94,866
Gastos acumulados por pagar		-	907
TOTAL PASIVO CORRIENTE		925,140	824,144
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Bonos por pagar al costo amortizado	5	28,089,953	28,642,829
Impuesto sobre la renta diferido	9	444,380	444,380
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		28,534,333	29,087,209
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b><u>29,459,473</u></b>	<b><u>29,911,353</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital en acciones	6	401,908	401,908
Capital adicional pagado	6	5,889,573	5,889,573
Impuesto complementario		(1,186)	(1,067)
Ganancias acumuladas		3,435,353	3,079,360
TOTAL DE PATRIMONIO		9,725,648	9,369,774
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b><u>B/. 39,185,121</u></b>	<b><u>B/. 39,281,127</u></b>

**Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.**

**PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.**  
**ESTADO DE GANANCIA O PÉRDIDA**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>INGRESOS:</b>			
Alquiler de propiedad		B/. 2,787,341	B/. 2,665,965
<b>GASTOS:</b>			
Gastos generales y administrativos	7	(186,847)	(268,559)
Gastos de personal		(5,153)	(17,261)
Depreciación de propiedad		-	(858,265)
Amortización gastos de emisión de bonos		(34,884)	(179,023)
Costos financieros		(1,994,474)	(1,813,173)
<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(2,221,358)</b>	<b>(3,136,281)</b>
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS):</b>			
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión		-	4,443,812
Intereses ganados		10	5,966
		10	4,449,778
GANANCIA ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA		565,993	3,979,462
Impuesto sobre la renta	9	-	(444,380)
<b>GANANCIA DEL AÑO</b>		<b><u>B/. 565,993</u></b>	<b><u>B/. 3,535,082</u></b>

**Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.**

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Capital en acciones	Capital Adicional pagado	Impuesto complementario	Ganancias acumuladas	Total de Patrimonio
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020</b>	B/. 401,908	B/. 5,889,573	B/. (667)	B/. (455,722)	B/. 5,835,092
Impuesto complementario	-	-	(400)	-	(400)
Ganancia del año	-	-	-	3,535,082	3,535,082
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	401,908	5,889,573	(1,067)	3,079,360	9,369,774
Impuesto complementario	-	-	(119)	-	(119)
Dividendos Pagados	-	-	-	(210,000)	(210,000)
Ganancia del año	-	-	-	565,993	565,993
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b>	<b>401,908</b>	<b>5,889,573</b>	<b>(1,186)</b>	<b>3,435,353</b>	<b>9,725,648</b>

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

**PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Ganancia del año	B/. 565,993	B/. 3,535,082
Conciliación de la ganancia del año con el efectivo neto de las actividades de operación:		
Costos financieros	1,944,474	1,813,173
Depreciación y amortización	-	858,265
Impuesto sobre la renta diferido	-	444,380
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	-	(4,443,812)
	2,510,467	2,207,088
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Impuesto pagado por anticipado	126	40,989
Gastos pagados por anticipado	1,508	3,307
Depósitos de garantía	(11,704)	(36,890)
Otros activos	1,097	29,491
Cuentas por pagar comerciales	5,084	(13,726)
Ingreso diferido	6,931	16,780
Gastos acumulados por pagar	(907)	172
Intereses pagados	(1,946,346)	(2,150,703)
	566,256	96,508
<b>Flujos de efectivo neto proveniente de las actividades de operación</b>		
	566,256	96,508
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Importe pagado por construcción en proceso	(11,478)	(1,237,479)
	(11,478)	(1,237,479)
<b>Flujos de efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>		
	(11,478)	(1,237,479)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Producto de financiamiento recibido	-	29,371,949
Producto de emisión de bonos	-	(24,626,861)
Pagos a bonos	(461,116)	-
Cuentas por cobrar – partes relacionadas	(43,696)	(5,728)
Cuentas por pagar – partes relacionadas	-	(3,798,396)
Dividendos pagados	(210,000)	-
Impuesto complementario	(119)	(400)
	(714,931)	940,564
<b>Flujos de efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento</b>		
	(714,931)	940,564
Disminución neta en el efectivo	(160,153)	(200,407)
Al 1 de enero	229,566	429,973
<b>EFFECTIVO FINAL DEL AÑO</b>	<b>B/. 69,413</b>	<b>B/. 229,566</b>

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

Panamá Norte School, S.A. ("la Compañía") está constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, según Escritura Pública No. 23,326 del 4 de agosto de 2016. Su principal actividad es el arrendamiento de sus infraestructuras para fines institucional educativos.

Panamá Norte School, S.A., es 100% subsidiaria de Donvasa Holding, Corp.

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 31 de marzo de 2023. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas, sin modificaciones.

#### 2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS SIGNIFICATIVAS DE CONTABILIDAD

Las principales políticas de contabilidad adoptadas se presentan a continuación:

##### a) BASE DE PREPARACIÓN

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), siendo las normas e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) Al 31 de diciembre de 2022.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con la base de costo histórico, a menos que se mencione lo contrario en las políticas de contabilidad presentadas a continuación:

##### b) CLASIFICACIÓN CORRIENTE Y NO CORRIENTE

Los activos y pasivos se presentan y clasifican en el estado de situación financiera como corriente y no corriente.

Un activo y pasivos se clasifica como corriente cuando: se espera que se realice o se pretenda vender o consumir en el ciclo de operación normal de la compañía o se espera que se realice o tenga vencimiento dentro de los 12 meses posteriores al período del informe. Todos los demás activos y pasivos se clasifican como no corrientes.

##### c) ADOPCIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS NUEVOS Y REVISADOS

La Compañía aplicó por primera vez ciertas normas y modificaciones, las cuales son efectivas para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que se haya emitido pero que aún no está en vigor.

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

#### Modificaciones a las NIIF

##### ***Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16)***

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió la modificación a la NIIF 16 *Arrendamientos* que incluye una solución práctica opcional que simplifica la forma en la cual el arrendatario contabiliza las reducciones de alquiler que son consecuencia directa del COVID-19.

La solución práctica incluida en las modificaciones del 2020 solo aplica para las concesiones de renta en donde la reducción en los pagos por arrendamiento se relacione con pagos que originalmente vencían en o antes del 30 de junio de 2021. En tal sentido, el Consejo ha extendido la aplicación del expediente práctico en 12 meses, permitiendo a los arrendatarios aplicarlo a las concesiones de renta en donde la reducción en los pagos por arrendamiento se relacione con pagos que originalmente vencen en o antes del 30 de junio de 2022.

La Administración considera que la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros no tendrá impacto.

##### ***Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)***

Con el objetivo de aclarar los tipos de costos que una compañía incluye como costos de cumplimiento de un contrato al momento de evaluar si un contrato es oneroso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en mayo de 2020 la modificación a la NIC 37 *Provisiones, pasivos y activos contingentes*. Como consecuencia de esta modificación, las entidades que actualmente aplican el enfoque de "costos incrementales", se verán en la necesidad de reconocer provisiones más grandes y una mayor cantidad de contratos onerosos.

La modificación aclara que los costos de cumplimiento de un contrato comprenden:

- los costos incrementales, por ejemplo: mano de obra directa y materiales; y
- una asignación de otros costos directos, por ejemplo: la asignación de un gasto de depreciación de un ítem de Propiedad, Planta y Equipos usado para el cumplimiento de un contrato.

A la fecha de aplicación inicial, el efecto acumulado de la aplicación de esta modificación a la Norma es reconocido en los saldos iniciales como un ajuste a las utilidades retenidas o cualquier otra partida en el patrimonio, según corresponda.

La Administración considera que la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros no tendrá impacto.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

*Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020*

Como parte del proceso de realizar cambios no urgentes pero necesarios a las Normas NIIF, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió las Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020.

Las modificaciones incluyen:

- NIIF 1 *Adopción Inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera*: Esta modificación simplifica la adopción inicial de una subsidiaria que adopta las NIIF en una fecha posterior a la controladora, es decir, si una subsidiaria adopta las Normas NIIF en una fecha posterior a la controladora y aplica la NIIF 1.D16(a), entonces la subsidiaria puede optar por medir los efectos acumulados por conversión para todas las operaciones en el extranjero considerando los importes incluidos en los estados financieros de la controladora, en función a la fecha de transición de la controladora a las Normas NIIF.
- NIIF 9 *Instrumentos Financieros*. La modificación aclara que, para el propósito de realizar la "prueba del 10 por ciento" para dar de baja los pasivos financieros, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones cobradas, un prestatario solo debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluyendo las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o prestamista en nombre de un tercero.
- NIIF 16 *Arrendamientos*. La modificación elimina el ejemplo ilustrativo de pagos del arrendador relacionado con mejoras al bien arrendado. Tal como está redactado actualmente, el ejemplo no es claro en cuanto a por qué dichos pagos no son un incentivo de arrendamiento. La modificación ayudará a eliminar la posibilidad de confusiones en la identificación de incentivos por arrendamientos en transacciones de agentes inmobiliarios.
- NIIF 41 *Agricultura*. La modificación elimina el requisito de excluir los flujos de caja por impuestos al medir el valor razonable, alineando así los requisitos de medición de valor razonable establecidos en la NIC 41 con los establecidos en la NIIF 13 *Medición del Valor Razonable*.

La Administración considera que la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros no tendrá impacto.

***Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)***

Con el objetivo de proveer una guía en la contabilización de las ventas y costos que las entidades pueden generar en el proceso de hacer que un ítem de Propiedad, Planta y Equipos esté disponible para su uso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en mayo de 2020 la modificación a la NIC 16.

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

De acuerdo con estas modificaciones, el producto de la venta de los bienes obtenidos en el proceso que un ítem de Propiedad, Planta y Equipo está disponible para su uso, deberá ser reconocido en el estado de resultados junto con los costos de producir tales bienes. Deberá ser aplicada la NIC 2 *Inventarios* en la identificación y medición de estos bienes.

Las entidades tendrán la necesidad de diferenciar entre:

- los costos asociados con la producción y venta de los bienes y servicios antes de que el ítem de Propiedad, Planta y Equipos esté en uso; y
- los costos asociados con la puesta en funcionamiento del ítem de Propiedad, Planta y Equipos para su uso previsto.

La Administración considera que la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros no tendrá impacto.

#### ***Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)***

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió la *Referencia al Marco Conceptual*, que modifica la NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*. La modificación reemplaza la referencia realizada a una versión antigua del *Marco Conceptual para los Reportes Financieros* con una referencia a la última versión emitida en marzo 2018. Adicionalmente, el Consejo incluyó una excepción a su requerimiento de que la entidad hiciera referencia al *Marco Conceptual* para determinar qué constituye un activo o un pasivo. Esta excepción indica que, para algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, la entidad que aplique NIIF 3 debe referirse a la NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*.

La Administración considera que la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros no tendrá impacto.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

#### **d) PRONUNCIAMIENTOS NUEVOS Y MODIFICADOS, PERO NO VIGENTES**

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2022, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Compañía tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

##### **Nueva Norma**

##### ***NIIF 17 Contratos de Seguro***

Emitida el 18 de mayo de 2017, esta Norma requiere que los pasivos de seguro sean medidos a un valor de cumplimiento corriente y otorga un enfoque más uniforme de presentación y medición para todos los contratos de seguro. Estos requerimientos son diseñados para generar una contabilización consistente y basada en principios.



## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

En marzo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) decidió diferir la fecha de vigencia de la NIIF 17 para el 1 de enero de 2023, permitiéndose la adopción anticipada si se ha adoptado la NIIF 9 y la NIIF 15. El Consejo también decidió extender la exención temporal a la NIIF 9, otorgados a las aseguradoras que cumplen con los criterios especificados, hasta el 1 de enero de 2023.

La Administración considera que la aplicación de esta norma sobre sus estados financieros no tendrá impacto.

#### Modificaciones a las NIIF

##### *Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificación a la NIC 1)*

Con el objetivo de fomentar la uniformidad de aplicación y aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no corriente, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha modificado la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*. Como consecuencia de esta modificación, las entidades deben revisar sus contratos de préstamos para determinar si su clasificación cambiará.

Las modificaciones incluyen lo siguiente:

- El derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado: la NIC 1 actual establece que las entidades clasifican un pasivo como corriente cuando no tienen un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa. Como parte de sus modificaciones, el IASB ha suprimido el requisito de que el derecho sea incondicional y, en su lugar, señala que el derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado y existir al final del ejercicio sobre el que se informa.
- La clasificación de las líneas de crédito renovables puede cambiar: las entidades clasifican un pasivo como no corriente si tienen derecho a aplazar su cancelación durante al menos doce meses a partir del final del ejercicio sobre el que se informa. Ahora, el IASB ha aclarado que el derecho a aplazar existe únicamente si la sociedad cumple las condiciones especificadas en el acuerdo de préstamo al final del ejercicio sobre el que se informa, incluso aunque el prestamista no verifique el cumplimiento hasta una fecha posterior.
- Pasivos con características de cancelación de patrimonio: en las modificaciones se señala que la cancelación de un pasivo incluye el traspaso de los instrumentos de patrimonio propios de la entidad a la otra parte. La modificación aclara la forma en que las entidades clasifican un pasivo que incluye una opción de conversión de la otra parte, que podría reconocerse como patrimonio o como pasivo de forma separada con respecto al componente de pasivo previsto en la NIC 32 *Instrumentos Financieros: Presentación*.

La modificación es efectiva, de forma retroactiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

No obstante, las sociedades considerarán incluir la información a revelar de conformidad con la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* en sus siguientes estados financieros anuales.

La Administración considera que la aplicación de esta norma sobre sus estados financieros no tendrá impacto.

***Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).***

El 11 de septiembre de 2014, se emitió esta modificación que requiere que, al efectuarse transferencias de subsidiarias hacia una asociada o negocio conjunto, la totalidad de la ganancia se reconozca cuando los activos transferidos reúnan la definición de "negocio" bajo NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*. La modificación establece una fuerte presión en la definición de "negocio" para el reconocimiento en resultados. La modificación también introduce nuevas e inesperadas contabilizaciones para transacciones que consideran la mantención parcial en activos que no son negocios.

Se ha postergado de manera indefinida la fecha efectiva de aplicación de esta modificación.

La Administración considera que la aplicación de esta norma sobre sus estados financieros no tendrá impacto.

***Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad)***

En octubre de 2018, el Consejo perfeccionó la definición de materialidad de manera que fuese más fácil de entender y de aplicar. Esta definición está alineada con todo el marco NIIF incluyendo el marco conceptual. Los cambios en la definición de la materialidad complementan la Declaración de Práctica 2 *Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad*, no obligatoria, emitida por el Consejo en el 2017, que señala un procedimiento de cuatro pasos que pueden ser utilizados como ayuda para hacer juicios de materialidad en la preparación de los estados financieros.

En febrero de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 1 *Presentación de los Estados Financieros* y una actualización de la Declaración de Práctica 2.

Las modificaciones incluyen los siguientes:

- Requiere a las compañías la revelación de sus políticas contables *materiales* en vez de las políticas contables *significativas*;
- Aclaran que las políticas contables relacionadas con transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son en sí inmateriales y por lo tanto no necesitan ser reveladas;
- Aclaran que no todas las políticas contables que están relacionadas con transacciones materiales, otros eventos o condiciones, son en sí materiales para los estados financieros de la compañía.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Las modificaciones a la Declaración Práctica 2, incluyen dos ejemplos adicionales en la aplicación de la materialidad en las revelaciones de las políticas contables.

La Administración considera que la aplicación de esta norma sobre sus estados financieros no tendrá impacto.

***Definición de estimación contable (Modificaciones a la NIC 8)***

En febrero de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*, para aclarar como las compañías deben distinguir entre cambios en las políticas contables y cambios en estimaciones contables, teniendo como foco principal la definición y aclaratorias de las estimaciones contables.

Las modificaciones aclaran la relación entre las políticas y las estimaciones contables, especificando que una compañía desarrolla una estimación contable para alcanzar el objetivo previamente definido en una política contable.

La Administración considera que la aplicación de esta norma sobre sus estados financieros no tendrá impacto.

***Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)***

En mayo de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 12 *Impuesto diferido relacionados con activos y pasivos que surgen de una única transacción*, para aclarar como las compañías deben contabilizar el impuesto diferido en cierto tipo de transacciones en donde se reconoce un activo y un pasivo, como por ejemplo arrendamientos y obligaciones por retiro de servicio.

Las modificaciones reducen el alcance de la exención en el reconocimiento inicial de modo que no se aplica a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias. Como resultado, las compañías necesitarán reconocer un activo por impuestos diferidos y un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporarias que surjan en el reconocimiento inicial de un arrendamiento y una obligación por retiro de servicio.

La Administración considera que la aplicación de esta norma sobre sus estados financieros no tendrá impacto.

***Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)***

En diciembre de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIIF 17 *Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa*, con el objeto de aliviar las complejidades operacionales entre la contabilización de los pasivos por contratos de seguros y los activos financieros relacionados en la aplicación inicial de la NIIF 17.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Las modificaciones permiten que la presentación de la información comparativa de los activos financieros relacionados con los contratos de seguro sea presentada de manera consistente con lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera 9 (NIIF 9) *Instrumentos Financieros*.

***Pasivos por arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)***

En septiembre de 2022, el Consejo emitió las modificaciones de las NIIF 16 *Arrendamientos— Pasivos por arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior*, que establece los requerimientos de como una entidad debe contabilizar una venta con arrendamiento posterior, después de la fecha de la transacción.

Si bien la NIIF 16 incluye los requisitos sobre como contabilizar una venta con arrendamiento posterior en la fecha que tiene lugar la transacción, la Norma no especifica como sería la medición posterior de esta transacción. Las modificaciones emitidas por el Consejo se suman a los requisitos establecidos en la NIIF 16 para las ventas con arrendamiento posterior, y que respaldan la aplicación consistente de la Norma.

***Pasivos no corrientes con covenants***

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en octubre de 2022 la modificación a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, en la cual indica que solo los covenants que una empresa debe cumplir en la fecha de presentación de informes o antes afectan la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente.

Los covenants con los que la empresa debe cumplir después de la fecha de presentación (es decir, convenios futuros) no afectan la clasificación de un pasivo en esa fecha. Sin embargo, cuando los pasivos no corrientes están sujetos a covenants, las empresas ahora deberán divulgar información para ayudar a los usuarios a comprender el riesgo de que esos pasivos puedan volverse reembolsables dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación.

**e) MONEDA FUNCIONAL**

Los estados financieros se presentan en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio, con el dólar (\$) de los Estados Unidos de América.

**f) EFECTIVO**

El efectivo comprende; depósitos a la vista en bancos exigibles en cualquier momento, además de equivalentes de efectivo que puedan ser utilizado en un periodo mínimo de 12 meses.

Para efectos del flujo de efectivo, no se considera como equivalentes de efectivo las inversiones temporales con fecha de vencimiento mayor a tres (3) meses contados a partir de su adquisición.

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

#### g) INSTRUMENTO FINANCIERO

Los activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor razonable cuando éstos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento, es decir; en la fecha de contratación, a excepción de las cuentas por cobrar que son medidas desde su reconocimiento inicial al precio de la transacción. La medición subsecuente de los instrumentos financieros se realiza en base al modelo de negocio y las características contractuales de los flujos de efectivo del instrumento.

- Cuentas por pagar comerciales - Las cuentas por pagar son reconocidas al valor razonable de la contraprestación recibida que son materiales, bienes y servicios, es decir por el precio de la transacción.
- Documentos, préstamos y otras cuentas por pagar – Son medidas subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado es calculado tomando en consideración cualquier descuento, costo de transacción o prima contractual que se tenga que dar en la fecha de transacción.

Los intereses son reconocidos en base al método del interés efectivo en el estado de ganancia o pérdida o acumulados en el costo de activos cuando estos son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de este.

#### Baja de instrumentos financieros

Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

#### h) PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión comprenden principalmente terrenos y edificios de propiedad absoluta destinados a la renta a largo plazo y a la revalorización del capital que no están ocupados por la empresa. Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo, incluidos los costos de transacción, y posteriormente se vuelven a medir anualmente a valor razonable. Los movimientos en el valor razonable se reconocen directamente en resultados.

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Las propiedades de inversión se dan de baja en cuentas cuando se enajenan o cuando no se esperan beneficios económicos futuros.

#### i) PROVISIONES

Cuando la Compañía al final del período en que se informa mantiene una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado y que sea probable que la Compañía vaya a desembolsar o liquidar la obligación, se establece una provisión en el estado de situación financiera. Las provisiones son realizadas utilizando la mejor estimación de los montos requeridos a desembolsar para liquidar la obligación y son descontadas al valor presente utilizando una tasa que refleje las evaluaciones actuales del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. Los cambios en la estimación son reflejados en ganancia o pérdida en el período en que se incurren.

#### j) RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

La Compañía reconoce los ingresos de la siguiente manera:

##### *Ingresos por contratos con clientes*

Los ingresos se reconocen por un monto que refleja la contraprestación a la que se espera que la Compañía tenga derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. Para cada contrato con un cliente, la Compañía: identifica el contrato con un cliente; identifica las obligaciones de desempeño en el contrato; determina el precio de la transacción que tiene en cuenta las estimaciones de la consideración variable y el valor temporal del dinero; asigna el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño separadas sobre la base del precio de venta independiente relativo de cada bien o servicio distinto a ser entregado; y reconoce los ingresos cuando o como cada obligación de desempeño se cumple de una manera que describe la transferencia al cliente de los bienes o servicios prometidos. Los ingresos por rentas de propiedades de inversión se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

#### k) IMPUESTO SOBRE LA RENTA

El gasto o beneficio del impuesto a la renta para el período es el impuesto a pagar sobre la renta gravable de ese período sobre la tasa de impuesto aplicable, ajustado por los cambios en los activos y pasivos por impuestos diferidos atribuibles a las diferencias temporarias, las pérdidas fiscales no utilizadas y el ajuste a periodos anteriores, cuando aplique.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen por diferencias temporarias a las tasas impositivas que se aplicarán cuando se recuperen los activos, o se liquiden los pasivos, en función de las tasas impositivas vigentes, excepto por:

- Cuando el activo o pasivo por impuesto a la renta diferido surge del reconocimiento inicial de la plusvalía o un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que, en el momento de la transacción, no afecta ni a la contabilidad ni a las ganancias imponibles; o

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

- Cuando la diferencia temporaria imponible se asocia con intereses en subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos, se puede controlar el momento de la reversión de la diferencia temporaria y es probable que la diferencia temporaria no se revierta en el futuro previsible.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias deducibles y las pérdidas fiscales no utilizadas solo si es probable que los montos imponibles futuros estén disponibles para utilizar esas diferencias y pérdidas temporales.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos reconocidos y no reconocidos se revisa en cada fecha de reporte. Los activos por impuestos diferidos reconocidos se reducen en la medida en que ya no es probable que las utilidades imponibles futuras estén disponibles para que se recupere el valor en libros. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos anteriormente se reconocen en la medida en que es probable que haya ganancias fiscales disponibles para recuperar el activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan solo cuando existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos por impuestos corrientes contra los pasivos por impuestos corrientes y los activos por impuestos diferidos contra los pasivos por impuestos diferidos; y se relacionan con la misma autoridad fiscal ya sea en la misma entidad o en diferentes entidades que pretenden liquidar simultáneamente.

#### **I) MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE**

Cuando un activo o pasivo, financiero o no financiero, se mide al valor razonable con fines de reconocimiento o revelación, el valor razonable se basa en el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición; y asume que la transacción se llevará a cabo: en el mercado principal; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso.

El valor razonable se mide utilizando las suposiciones que los participantes del mercado utilizarían al valorar el activo o pasivo, asumiendo que actúan en su mejor interés económico. Para activos no financieros, la medición del valor razonable se basa en su uso más alto y mejor. Se utilizan técnicas de valoración que son apropiadas en las circunstancias y para las cuales se dispone de datos suficientes para medir el valor razonable, maximizando el uso de entradas relevantes observables y minimizando el uso de entradas no observables.

Los activos y pasivos medidos a valor razonable se clasifican en tres niveles, utilizando una jerarquía de valor razonable que refleja la importancia de los datos de entrada utilizados para realizar las mediciones. Las clasificaciones se revisan en cada fecha de reporte y las transferencias entre niveles se determinan en base a una reevaluación del nivel más bajo de entrada que es significativo para la medición del valor razonable.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Para las mediciones del valor razonable, se utilizan tasadores externos cuando no se dispone de experiencia interna o cuando la valuación se considera significativa. Los tasadores externos se seleccionan en función del conocimiento y la reputación del mercado. Cuando hay un cambio significativo en el valor razonable de un activo o pasivo de un período a otro, se realiza un análisis que incluye una verificación de los principales datos aplicados en la última valoración y una comparación, cuando corresponda, con fuentes externas de datos.

m) ESTIMACIONES Y SUPUESTOS

En la preparación de estos estados financieros, la Compañía realiza juicios significativos, estimaciones y supuestos que impactan el valor en libros de ciertos activos y pasivos, ingresos y gastos, así como otra información revelada en las notas. La Compañía periódicamente monitorea dichas estimaciones y supuestos y revisa que estén incorporadas a toda la información relevante disponible a la fecha que los estados financieros son preparados. Sin embargo, esto no previene que las cifras reales difieran de las estimaciones.

*Jerarquía de medición de valor razonable*

Se requiere que la compañía clasifique todos los activos y pasivos, medidos a valor razonable, utilizando una jerarquía de tres niveles, con base en el nivel más bajo de entrada que sea significativo para toda la medición del valor razonable, que es: Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de medición; Nivel 2: Entradas distintas de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y Nivel 3: Insumos no observables para el activo o pasivo. Se requiere un juicio considerable para determinar qué es significativo para el valor razonable y, por lo tanto, en qué categoría se coloca el activo o pasivo puede ser subjetivo.

3. EFECTIVO

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuenta corriente	B/. 68,359	B/. 228,523
Cuenta de ahorro	1,054	1,043
Caja menuda	-	-
	<u>B/. 69,413</u>	<u>B/. 229,566</u>



PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

4. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

La propiedad de inversión al 31 de diciembre se detalla a continuación:

	<u>2022</u>
Valor inicial	B/. 35,000,000
Adiciones por mejoras	19,978
Cambio en el valor razonable	-
Valor al cierre	<u>B/. 35,019,978</u>

El cambio en el valor razonable de la propiedad se determinó de la siguiente manera al 31 de diciembre de:

	<u>2021</u>
Propiedad de inversión a valoración independiente	B/. 35,000,000
Propiedad al costo de adquisición	B/. 31,561,654
Depreciación acumulada	<u>(1,005,466)</u>
Valor neto	<u>30,556,188</u>
Valor razonable	35,000,000
Cambio en el valor razonable	<u>B/. 4,443,812</u>

La administración de Panama Norte School, S.A., adoptó el modelo de valor razonable para la propiedad de inversión en el último trimestre del año 2021. Al momento de la adopción el costo neto de la propiedad de inversión ascendía a B/.30,556,188.

La medición del valor razonable del terreno se obtuvo del avalúo más reciente realizado por Panamericana de Avalúos mediante el reporte PJED74,792/2,020 con fecha de 20 de noviembre de 2020 y actualizado en 2022. Panamericana de Avalúos son valuadores independientes no relacionados a la Compañía, quienes poseen las cualificaciones apropiadas y la experiencia en medición de valor razonable de propiedades. La administración no considera que haya habido un movimiento significativo en el valor razonable desde la fecha de revaluación. La compañía de valuación tomo en consideración los diferentes enfoques permitidos por las Normas Internacionales de Valuación como por ejemplo el método de costo, método de capitalización de rentas, y el método comparativo. La administración decidió utilizar el precio de venta forzosa el cual fue estimado por la compañía de valuación en B/.35,000,000 el cual también se considera una ponderación de los diferentes enfoques utilizados por la compañía de valuación.

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

El terreno propiedad de Panamá Norte School, S.A., consiste en dos fincas con un área de 57,419.37 m<sup>2</sup> constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, identificados con los números 30198890 y 30167701, las cuales conforman la infraestructura donde opera la institución educativa independiente "Metropolitan School of Panama", localizado en el proyecto Green Valley, calle de la primavera, vía Panamá Norte.

Las fincas No.30198890 y No.30167701 de propiedad de Panamá Norte School, S.A., han sido hipotecadas a través de fideicomiso de garantía con MMG Bank Corporation con el objeto de garantizar el repago de bonos de desarrollo inmobiliario emitidos en la Bolsa de Valores de Panamá y autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

#### 5. BONOS POR PAGAR AL COSTO AMORTIZADO

La Compañía ha sido autorizada mediante resolución N° SMV-286-19 de la Superintendencia del Mercado de Valores, el 30 de julio de 2019, para la emisión de bonos rotativos de desarrollo inmobiliario y bonos subordinados, hasta por la suma de B/.30,000,000 con vigencia desde el 12 de agosto de 2019 hasta el 12 de agosto de 2029, cada serie debe tener una fecha de vencimiento igual o menor a 10 años. Adicionalmente, mediante resolución SMV 392-20 de 8 de septiembre de 2020 se autorizó la modificación de ciertos términos y condiciones de las Series A y B del programa rotativo de Bonos inmobiliarios y bonos subordinados.

La Compañía tendrá derecho a redimir total o parcialmente la obligación de pago derivada de estos bonos, antes de su fecha de vencimiento en el orden de emisión de cada serie. Los bonos de desarrollo inmobiliarios tendrán preferencias de pago de capital e intereses sobre los bonos subordinados, estos además están condicionados a que no se dé ningún incumplimiento para con los bonos de desarrollo inmobiliario.

Los bonos son emitidos en títulos nominativos, registrados y sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 o sus múltiplos, inicialmente emitidos a un precio a la par, es decir, al cien por ciento de su valor nominal, menos deducciones o descuentos legales y otros costos de emisión.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Al 31 de diciembre de 2022, los bonos emitidos están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b><u>Serie C</u></b>		
Bonos de desarrollo inmobiliario emitidos por B/.12,400,000 el 30 de junio de 2021 con vencimiento el 30 de junio de 2028, a una tasa de interés anual del 5.5%, pagadera trimestralmente. Pagos a capital progresivos cada año hasta su vencimiento.	B/. 11,670,880	B/. 12,166,880
<b><u>Serie D</u></b>		
Bonos de desarrollo inmobiliario emitidos por B/.13,400,000 el 30 de junio de 2021 con vencimiento el 30 de junio de 2028, a una tasa de interés anual del 6%, pagadera trimestralmente. Pago a capital al vencimiento.	13,400,000	13,400,000
<b><u>Serie E</u></b>		
Bonos de desarrollo inmobiliario emitidos por B/.3,800,000 el 17 de agosto de 2021 con vencimiento el 21 de mayo de 2029, a una tasa de interés anual del 12%, pagadera trimestralmente. Pago a capital al vencimiento.	<u>3,800,000</u>	<u>3,800,000</u>
	28,870,880	29,366,880
Gastos diferidos de emisión de bonos	(228,051)	(245,255)
Amortización gastos de emisión de bonos	34,884	17,204
	<u>(193,167)</u>	<u>(228,051)</u>
	<u>28,677,713</u>	<u>29,138,829</u>
Menos porción corriente	<u>587,760</u>	<u>496,000</u>
Porción no corriente	<u>B/. 28,089,953</u>	<u>B/. 28,642,829</u>

La Emisión está garantizada a través de fideicomiso irrevocable de garantía suscrito con MMG Bank Corporation, como fiduciario, el Fideicomiso está compuesto por los siguientes bienes:

- Primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía fiduciaria sobre las fincas No.30167701 y 30198890 propiedad de Panamá Norte School, S. A., según consta en el Registro Público de Panamá.
- Dinero en efectivo
- Certificados de acciones endosados a favor del fideicomiso de garantía
- Endoso a favor del fideicomiso de la Póliza de incendio No. INCE-08300000026782 que cubre los bienes inmuebles cedidos al Fideicomiso, emitida por MAPFRE.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Los abonos mínimos a capital se efectúan de acuerdo con la siguiente estructura de amortización, la cual se presenta de forma anual:

	<u>2022</u>
Vencimientos futuros	
A un año	B/. 587,760
De 2 a 5 años	3,486,880
Mas de 5 años	24,796,240
	<u>B/. 28,870,880</u>

A continuación, se presentan los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación:

	<u>Bonos por pagar</u>	<u>Cuentas por pagar partes relacionadas</u>	<u>Total, pasivo por financiación</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>			
Efectivo neto por financiamiento	B/. 24,393,741	B/. 3,798,396	B/. 28,192,137
	<u>4,745,088</u>	<u>(3,798,396)</u>	<u>946,692</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>			
Efectivo neto por financiamiento	B/. 29,138,829	B/. -	B/. 29,138,829
	<u>461,116</u>	<u>-</u>	<u>461,116</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<u>B/. 28,677,713</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 28,677,713</u>

6. CAPITAL EN ACCIONES

Un detalle del capital se presenta a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
300 acciones comunes autorizadas sin valor nominal, emitidas y en circulación.	<u>B/. 401,908</u>	<u>B/. 401,908</u>
Capital adicional pagado	<u>B/. 5,889,573</u>	<u>B/. 5,889,573</u>

El capital adicional pagado corresponde al capital invertido por la compañía accionista en la adquisición de las acciones de Panamá Norte School, S.A.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

7. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Reparaciones y mantenimiento	B/. 65,579	B/. 36,204
Honorarios profesionales	57,192	68,723
Dietas	33,750	80,250
Servicios administrativos	18,000	18,000
Otros	5,416	1,786
Seguros	3,990	493
Impuestos	2,455	3,695
Cargos bancarios	372	5,963
Gastos legales y notariales	67	51,731
Papelería y útiles de oficina	26	148
Alquileres	-	1,080
Limpieza y aseo	-	486
	<u>B/. 186,847</u>	<u>B/. 268,559</u>

8. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

La Compañía mantiene las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Donvasa Holding, Corp.	<u>B/. 3,588,736</u>	<u>B/. 3,545,040</u>

Las cuentas por cobrar y por pagar con partes relacionadas no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento.

9. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

De acuerdo con regulaciones fiscales, las declaraciones de impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los (3) tres últimos años. Igualmente, los registros de la Compañía están sujetos a examen por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto de Timbre y del Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Mediante Gaceta Oficial No.26489-A, referente a la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010, se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR) de la siguiente manera:

- A partir del 1 de enero de 2010 a 27.5%; y para el período fiscal 2011 y siguientes a 25%.

La ley establece que los contribuyentes con ingresos gravables mayores a B/.1,500,000, pagarán el impuesto sobre la renta sobre el monto que resulte mayor entre:

- La renta neta gravable que resulta de deducir de la renta gravable del contribuyente, las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción, y los arrastres de pérdida legalmente autorizados; este cálculo se conocerá como el método tradicional.
- La renta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste; el cual se conocerá como cálculo alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR).

Los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

- El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta, determinare que incurrirá en pérdida.
- Si al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta para la determinación del impuesto sobre la renta, produce una tasa efectiva de impuesto sobre la renta que exceda el 27.5%.

Al 31 de diciembre de 2022 la compañía está generando pérdida para fines fiscales por lo que le corresponde el método CAIR. Sin embargo, la Compañía tiene aprobación para la no aplicación del CAIR para los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2022.

La conciliación entre ganancia financiera y la ganancia neta fiscal (método tradicional), de Panamá Norte School, S.A., al 31 de diciembre, se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ganancia financiera	B/. 565,993	B/. 3,979,462
Menos:		
Ingresos por revaluación	-	(4,443,812)
Ingresos exentos	(10)	(5,966)
Gastos de depreciación no considerados financieramente	(964,378)	(80,328)
Más:		
Gastos no deducibles	4,963	-
Pérdida fiscal	<u>B/. (393,432)</u>	<u>B/. (550,644)</u>
Impuesto causado (25%)	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

**Impuesto sobre la renta diferido**

Al 31 de diciembre de 2022 la compañía mantiene un impuesto sobre la renta diferido – pasivo producto de la revaluación de la propiedad de inversión de la siguiente manera:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	B/. 444,380	B/. -
Aumento	-	444,380
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>B/. 444,380</u>	<u>B/. 444,380</u>

**10. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO**

**Estrategia en el uso de instrumentos financieros**

La Compañía, por su naturaleza, mantiene actividades relacionadas con el uso de instrumentos financieros incluyendo las cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Los instrumentos financieros se miden inicialmente al costo de adquisición.

**Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones. Todas las políticas y procedimientos de manejo de liquidez están sujetos a la revisión y aprobación de la Administración.

**Riesgo operacional**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas directas o indirectas potenciales, que están asociadas a inadecuados sistemas de control interno, fallas administrativas, fraudes o errores humanos, fuga de información en los sistemas de tecnología e infraestructura, y de factores externos.

El objetivo de la Compañía es de manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y que ello dañe la reputación de este, para así buscar una rentabilidad, utilizando controles que permitan desarrollar un adecuado desarrollo de los procesos.

**Riesgo de flujos de efectivo sobre tasa de interés**

La Compañía mantiene riesgos asociados con las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés para su obligación financiera, y controla dicho riesgo mediante un seguimiento continuo de las tasas vigentes en el mercado financiero local, y vencimiento de su obligación.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

11. VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren que todas las compañías revelen información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros para los cuales sea práctico estimar su valor, aunque estos instrumentos financieros estén o no reconocidos en el estado de situación financiera. El valor razonable es el monto al cual un instrumento financiero podría ser intercambiado en una transacción corriente entre las partes interesadas, que no sea una venta obligada o liquidación. Este valor queda mejor evidenciado por el valor de mercado cotizable, si tal mercado existiese.

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida a esas técnicas de valuación es observable o no observable. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado de la Compañía.

Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

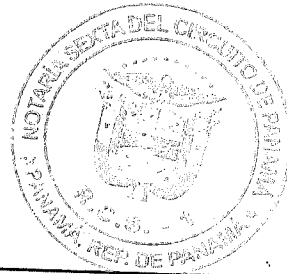
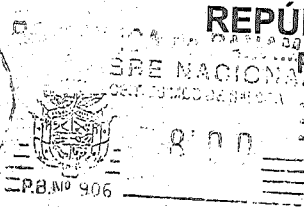
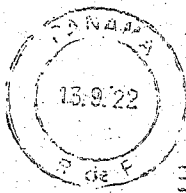
- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

	2022		
	Valor en Libros	Valor Razonable	Jerarquía del valor razonable Nivel 3
<b>Pasivos financieros</b>		(En balboas)	
Bonos por pagar	28,677,713	27,935,115	27,935,115
Total de pasivos financieros	<u>28,677,713</u>	<u>27,935,115</u>	<u>27,935,115</u>
	2021		
	Valor en Libros	Valor Razonable	Jerarquía del valor razonable Nivel 3
<b>Pasivos financieros</b>		(En balboas)	
Bonos por pagar	29,138,829	28,381,506	28,381,506
Total de pasivos financieros	<u>29,138,829</u>	<u>28,381,506</u>	<u>28,381,506</u>

Para realizar el cálculo del valor razonable de los Bonos por pagar utilizamos la tasa 6.94% del sector comercial publicada por la Superintendencia de Bancos de Panamá.





REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PAPEL NOTARIAL

NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

1 En la ciudad de Panamá, capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los  
2 catorce (14) días del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), ante mí, **RAÚL IVÁN CASTILLO**  
3 **SANJUR**, Notario Público Sexto del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número  
4 cuatro-ciento cincuenta y siete – setecientos veinticinco (No.4-157-725), compareció personalmente:  
5 **DENISE EISENMANN VALLARINO**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, vecina de esta ciudad,  
6 con cédula de identidad personal número ocho- doscientos cuarenta y uno – quinientos ochenta y siete (8-  
7 241-587), Secretaria de la sociedad **PANAMA NORTE SCHOOL S.A.**, sociedad anónima inscrita al  
8 folio 155634704, de la sección de micropelículas (Mercantil) del Registro Público, con residencia en PH  
9 Mansión 65, Calle 65 San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, persona a quien conozco,  
10 y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce  
11 (14) de octubre de 2002 de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio  
12 deja constancia bajo la gravedad del juramento lo siguiente:-----

13  
14 -A. Que cada uno de los Accionistas ha revisado el estado financiero anual correspondiente a **PANAMA**  
15 **NORTE SCHOOL S.A.** para el período del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022.-----

16 -B. Que a su juicio los estados financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos  
17 de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgadas en virtud del  
18 decreto ley uno (1) de 1999 y sus Reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones  
19 hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron  
20 hechas.-----

21 -C. Que a su juicio los Estados Financieros anuales y cualquier otra información financiera incluida en los  
22 mismos representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las  
23 operaciones de Panamá Norte School, S.A. para el periodo correspondiente del 1 de enero de 2022 al 31  
24 de diciembre de 2022.-----

25 -D. Que los Accionistas: a. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos  
26 en la empresa; b. Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información  
27 de importancia sobre **PANAMA NORTE SCHOOL S.A.** y sus subsidiarias consolidadas sean hechas de  
28 su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados. c. Han  
29 evaluado la efectividad de los controles internos de Panamá Norte School S.A. dentro de los 90 días previos  
30 a la emisión de los Estados Financieros. d. Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones

1 sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

2 -E. Que cada uno de los Accionistas ha revelado a los auditores de **PANAMA NORTE SCHOOL, S. A.**  
3 lo siguiente: a. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los  
4 controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad de Panama Norte School, S.A. para  
5 registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad  
6 existente en los controles internos. b. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la  
7 administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos  
8 de **PANAMA NORTE SCHOOL S.A.** -----

9 -F. Que cada uno de los Accionistas ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios  
10 significativos en los controles internos de **PANAMA NORTE SCHOOL S.A.**, o cualesquiera otros  
11 factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su  
12 evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de  
13 importancia dentro de la empresa. Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión  
14 Nacional de Valores.-----

15 Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los testigos instrumentales,  
16 señores **CLIFFORD BERNARD GORDON**, varón, portador de la cédula de identidad personal número uno-  
17 diecinueve- mil trescientos diecisiete (No. 1-19-1317), y **CARLOS CALERO**, varón, portador de la cédula de  
18 identidad personal número ocho- novecientos cincuenta y ocho- mil quinientos ochenta y uno (No.8-958-1581),  
19 ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles  
20 para ejercer el cargo, la encontraron conforme, la impartieron su aprobación y para constancia lo firman  
21 todos juntos con los testigos antes mencionados por ante mí, la Notario, que doy fe. -----

*[Handwritten signature of Denise Eisenmann Vallarino]*

**DENISE EISENMANN VALLARINO**  
**PANAMA NORTE SCHOOL, S. A.**  
**SECRETARIA**



*[Handwritten signature of Clifford Bernard Gordon]*  
**CLIFFORD BERNARD GORDON**

*[Handwritten signature of Carlos Calero]*  
**CARLOS CALERO**

*[Handwritten signature of the Notary]*  
**NOTARIO**