

REPUBLICA DE PANAMA  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES  
FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACIÓN  
TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 31 de marzo de 2022

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: PANAMÁ NORTE SCHOOL S. A.

Mediante Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores No. SMV No. 286-2019 de 30 de julio de 2019, por un monto hasta treinta millones de dólares (B/. 30,000,000) y autorizo modificaciones de ciertos términos y condiciones mediante Resolución SMV-392-20 de 8 de septiembre de 2020 y Resolución SMV-321-21 de 23 de junio de 2021 según las siguientes condiciones:

VALORES QUE HA REGISTRADO:	BONOS INMOBILIARIOS Y BONOS SUBORDINADOS
FECHA DE LA OFERTA SERIE "C":	30 de junio de 2021
FECHA DE LA OFERTA SERIE "D"	30 de junio de 2021
FECHA DE LA OFERTA SERIE "E"	13 de agosto de 2021
MONTO EMITIDO DE LA SERIE "C":	Doce millones cuatrocientos mil de dólares (B/.12,400,000.00) Moneda de curso legal de los Estados Unidos de América Bonos Inmobiliarios
MONTO EMITIDO DE LA SERIE "D"	Trece millones cuatrocientos mil dólares (B/.13,400,000.00) Moneda de curso legal de los Estados Unidos de América Bonos Inmobiliarios
MONTO EMITIDO DE LA SERIE "E"	Tres millones ochocientos mil de dólares (B/.3,800,000.00) Moneda de curso legal de los Estados Unidos de América Bonos Subordinados
MONTO COLOCADO DE LA SERIE "C"	Doce millones cincuenta mil trescientos veinte dólares (B/.12,050,320) bonos Inmobiliarios
MONTO COLOCADO DE LA SERIE "D"	Trece millones cuatrocientos mil dólares (B/.13,400,000) Bonos Inmobiliario
MONTO COLOCADO DE LA SERIE "E"	Tres millones ochocientos mil dólares (B/.3,800,000) Bonos Subordinados
FECHA DE VENCIMIENTO SERIE C Y D	30 de junio de 2028
FECHA DE VENCIMIENTO SERIE E	21 de mayo de 2029
NUMERO DE TELÉFONO DEL EMISOR	507- 263-7247 / 366-6200
DIRECCIÓN EL EMISOR:	San Francisco, Avenida Quinta Sur Calle 76 y 77 PH Iver 77, Panamá, República de Panamá
PERSONA DE CONTACTO:	Silvia Flores
DIRECCIÓN DE CORREO	<a href="mailto:silvia@coronadoesvida.com">silvia@coronadoesvida.com</a>

## I PARTE

### i. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

#### A. Liquidez

Para los tres meses el Emisor registró aumento en el total de activos, al 31 de marzo de 2022 con relación al 31 de diciembre de 2021 por B/.32,729 que corresponde principalmente a un aumento en el efectivo. El principal activo del Emisor lo constituye el rubro de la Propiedad de inversión que asciende a B/. 35,000,000 y representa el 89% del total de los activos. El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del emisor es de 0.39 veces al 31 de marzo de 2022 mientras que al 31 de diciembre de 2021 fue de 0.28 veces. El índice de los recursos líquidos del Emisor presentó un aumento de B/.41,491 al 31 de marzo de 2022 con relación al 31 de diciembre de 2021 lo que representó un aumento de 17.87% principalmente por el efectivo.

#### B. Recursos de Capital

Del total de pasivos al 31 de marzo de 2022 de B/. 29,801,895 el Emisor financió el 76% de los activos, mientras que el patrimonio de B/. 9,511,961 representa el 24% de los activos. El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor es de 3.13 veces al 31 de marzo de 2022 y de 3.19 veces al 31 de diciembre de 2021. Para el período de 31 de marzo de 2022 los pasivos disminuyeron a B/. 29,801,895 de B/. 29,911,353 al 31 de diciembre de 2021; la disminución fue principalmente a bonos a capital de la serie C menos la amortización de gastos diferidos de comisión de bonos. El patrimonio por B/. 9,511,961 al 31 de marzo de 2022 está representado en su mayoría por el capital adicional pagado por B/. 5,889,573 que representa 61.92% 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 y gastos de personal por B/. 48,156, amortización de gastos de emisión de bonos por B/. 8,721 y costos financieros por B/. 494,306. Al 31 de marzo de 2022 el emisor presenta una ganancia antes de impuestos por B/. 142,187.

#### 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%).

**PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.**

Estados Financieros Interinos (no auditados) al 31 de marzo 2022

## **Panamá Norte School, S.A.**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe de la administración	1
Estado de situación financiera	2
Estado ganancias o pérdidas	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6-14

## Notas a los estados financieros interinos

Al 31 de marzo de 2022

---

### INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Junta Directiva  
Panamá Norte School, S. A.

Hemos compilado los estados financieros interinos que se acompaña de **Panamá Norte School, S.A.** al 31 de marzo de 2022 que comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo a esa fecha, así como un resumen de las notas que comprenden las principales políticas contables y otra información explicativa. Los estados financieros son responsabilidad de la administración de la Empresa.

Nuestra compilación fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Una compilación se limita a presentar en forma de estados financieros información que es manifestación de la Gerencia de la Empresa. No hemos auditado o revisado los estados adjuntos por lo que no expresamos una opinión o cualquier otra forma de aseveración con respecto a los mismos. Las cifras de los estados financieros interinos podrían tener variaciones no significativas después de la revisión de nuestros auditores externos producto de correcciones en registros y otros eventos.

Nuestra compilación fue realizada con el propósito de presentar los estados financieros interinos con el propósito de informar sobre la situación financiera básica.

25 de mayo de 2022

  
Silvia Flores  
Administración

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA-INTERINO  
POR EL TRIMESTRE TERMINADO EL 31 MARZO DE 2022

		2022	2021
	Notas	31 de marzo (No auditado)	31 de diciembre (auditado)
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo	3	B/. 272,065	B/. 229,566
Impuestos pagados por anticipado		1,606	1,106
Gastos pagados por anticipado		-	1,508
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<u>273,671</u>	<u>232,180</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas por cobrar-partes relacionadas	4	3,545,340	3,545,040
Propiedades de inversión	5	35,000,000	35,000,000
Construcción en proceso	6	8,500	8,500
Depósitos de garantía fiduciaria		485,355	494,310
Otros activos		990	1,097
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<u>39,040,185</u>	<u>39,048,947</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<u><b>B/. 39,313,856</b></u>	<u><b>B/. 39,281,127</b></u>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar-comerciales		1,248	1,248
Bonos por pagar al costo amortizado	7	379,440	496,000
Ingresos diferidos-alquiler		231,123	231,123
Intereses por pagar-bonos		94,154	94,866
Gastos acumulados y otros pasivos		-	907
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<u>705,965</u>	<u>824,144</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Bonos por pagar al costo amortizado	7	28,651,550	28,642,829
Impuesto sobre renta-diferido	8	444,380	444,380
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<u>29,095,930</u>	<u>29,087,209</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<u>29,801,895</u>	<u>29,911,353</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital en acciones	9	401,908	401,908
Capital adicional pagado	9	5,889,573	5,889,573
Impuesto complementario		(1,067)	(1,067)
Ganancia acumulado		3,221,547	3,079,360
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<u>9,511,961</u>	<u>9,369,774</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u><b>B/. 39,313,856</b></u>	<u><b>B/. 39,281,127</b></u>

Véanse las notas y anexos a los estados financieros.

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.

ESTADO DE GANANCIA O PERDIDA-INTERINO  
POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 MARZO DE 2022

	Notas	I Trimestre		I Trimestre-Acumulado	
		2022 Enero a marzo (No auditado)	2021 Enero a marzo (No auditado)	2022 31-mar (no auditado)	2021 31-mar (no auditado)
<b>Ingresos</b>					
Alquiler de propiedad		B/. 693,368	643,030	B/. 693,368	643,030
<b>Ingresos totales</b>		<u>693,368</u>	<u>643,030</u>	<u>693,368</u>	<u>643,030</u>
<b>Gastos</b>					
Gastos generales y administrativos	10	42,916	62,107	42,916	62,107
Gastos de personal		5,240	3,476	5,240	3,476
Depreciación		-	222,946	-	222,946
Amortización gastos de emisión de bonos		8,721	29,738	8,721	29,738
Costos financieros		494,306	399,461	494,306	399,461
<b>Total de gastos</b>		<u>551,183</u>	<u>717,728</u>	<u>551,183</u>	<u>717,728</u>
Ganancia antes de ingresos y gastos financieros		142,185	(74,698)	142,185	(74,698)
<b>Intereses y gastos financieros</b>					
Intereses ganados		2	2,791	2	2,791
Total de Intereses y gastos financieros		2	2,791	2	2,791
<b>Ganancia (Pérdida) en operaciones del año</b>		<u>142,187</u>	<u>(71,907)</u>	<u>142,187</u>	<u>(71,907)</u>
<b>Ganancia (pérdida) antes del impuesto</b>		142,187	(71,907)	142,187	(71,907)
Impuesto sobre la renta	11	-	-	-	-
<b>Ganancia total</b>		<u>B/. 142,187</u>	<u>B/. (71,907)</u>	<u>B/. 142,187</u>	<u>B/. (71,907)</u>

Véanse las notas y anexos a los estados financieros.

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO-INTERINO  
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022

(En balboas)

	Notas	Capital en acciones	Capital adicional pagado en exceso	Déficit acumulado	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre 2020 (Auditado)		401,908	5,889,573	(455,722)	(667)	5,835,092
Impuesto complementario						-
Utilidad (Pérdida) del periodo		-		(71,907)		(71,907)
Saldo al 31 de marzo 2021 ( No Auditado)		<u>401,908</u>	<u>5,889,573</u>	<u>(527,629)</u>	<u>(667)</u>	<u>5,763,185</u>
Saldo al 31 de diciembre 2021 (Auditado)		401,908	5,889,573	3,079,360	(1,067)	9,369,774
Utilidad (Pérdida) del periodo			-	142,187	-	142,187
Saldo al 31 de marzo 2022 (No auditado)		<u>401,908</u>	<u>5,889,573</u>	<u>3,221,547</u>	<u>(1,067)</u>	<u>9,511,961</u>

Véanse las notas y anexos a los estados financieros.

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO-INTERINO  
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022

(En balboas)

Notas	2022 Marzo (No auditado)	2021 Marzo (No auditado)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Utilidad (pérdida) neta	142,187	(71,907)
Depreciación	-	222,946
<b>Resultados de las operaciones antes de capital de trabajo</b>	<b>142,187</b>	<b>151,039</b>
Impuestos pagados por anticipado	(500)	(1,144)
Cuentas por pagar comerciales	-	228
Gastos pagados por anticipado	1,508	1,591
Gastos acumulados y otros pasivos	(907)	(12)
Depósitos de garantía	8,955	23,305
Intereses por pagar-bonos	(712)	(75,102)
Otros activos	107	(4,369)
<b>Efectivo neto provisto en las actividades de operación</b>	<b>150,638</b>	<b>95,536</b>
<b>Flujos de efectivo en las Actividades de inversión</b>		
Propiedad de inversión	-	(337,528)
Disposiciones y ajustes	-	1,540
Construcciones en proceso	-	(343,839)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>(679,827)</b>
<b>Flujos de efectivo en actividades de financiamiento</b>		
Efectivo recibido-bonos (préstamos)	(107,839)	253,837
Cuentas por cobrar relacionadas	(300)	(2,701)
<b>Efectivo neto provisto por las act. de financiamiento</b>	<b>(108,139)</b>	<b>251,136</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo</b>	<b>42,499</b>	<b>(333,155)</b>
Efectivo al comienzo del período	229,566	429,973
<b>Efectivo al final del período</b>	<b>272,065</b>	<b>96,818</b>

Véanse las notas y anexos a los estados financieros.

**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de marzo de 2022**

# PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

## Notas a los estados financieros interinos

Al 31 de marzo de 2022

---

### 1. Información general

Panamá Norte School, S.A. (la Empresa) fue constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No. 23,326 de 4 de agosto de 2016. Es una sociedad anónima radicada en la República de Panamá.

Su actividad principal es el arrendamiento de su edificio para fines educativos. El proyecto se encuentra ubicado dentro del PH Originario Green Valley del proyecto Green Valley Panama City.

La Empresa es subsidiaria de Donvasa Holding, Corp. constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública 18 de 3 de enero de 2017.

### 2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas por la empresa, se presentan a continuación:

#### a. Base de preparación de los estados financieros

Los estados financieros se presentan de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), siendo las normas e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a 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.

La clasificación de corriente indica que los activos y pasivos se espera que se realicen o se pretendan vender o consumir en el ciclo de operaciones normal de la empresa dentro de los doce meses posteriores al periodo del informe. Todos los demás se clasifican como no corriente.

#### c. Moneda funcional

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

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

### Notas a los estados financieros interinos

Al 31 de marzo de 2022

---

La República de Panamá, no emite papel moneda propio y en su lugar el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

#### **d. Efectivo**

El efectivo en el estado de situación financiera, comprende el disponible y los saldos mantenidos en bancos.

#### **e. Construcción en proceso**

Los costos de construcción en proceso corresponden a los desembolsos incurridos para la obra en construcción del proyecto inmobiliario. Estos costos corresponden al valor asignado de los costos de ingeniería, confección de planos, contratos a contratistas y proveedores relacionados con la mano de obra, infraestructura, materiales y suministros; y otros costos directamente relacionados al proyecto.

También se incluyen los costos de financiamiento adquiridos para la construcción de la obra y son capitalizados como un componente de los costos de construcción durante esta etapa. La capitalización termina cuando todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso se hayan terminado. Al finalizar el proyecto estos costos son trasladados a las cuentas específicas de los activos relacionados.

#### **f. Propiedades 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.

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

#### **g. Reconocimiento de Ingresos**

La Compañía reconoce los ingresos de la siguiente manera:

Ingresos por contratos con clientes

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

### Notas a los estados financieros interinos

Al 31 de marzo de 2022

---

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.

#### h. Impuesto sobre la renta

Es el impuesto a pagar sobre la renta gravable para el año fiscal corriente, utilizando las tasas efectivas vigentes a la fecha de los estados financieros y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

#### i. Uso de Estimados

La empresa realiza ciertas estimaciones y supuestos con relación al futuro. Los estimados y juicios son continuamente evaluados en base a la experiencia histórica y otros factores incluyendo las expectativas de eventos futuros que se crean sean razonables bajo las circunstancias. En el futuro, la experiencia real puede diferir de los estimados y supuestos. Los estimados y supuestos que involucran un riesgo significativo de causar ajustes materiales a los montos registrados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal son discutidos por la empresa.

Las notas que acompañan el estado de situación corresponden al trimestre terminado al 31 de marzo 2022 comparado al 31 de diciembre 2021 como se detallan a continuación:

### 3. Efectivo

A continuación los saldos disponibles al finalizar el año:

	2022	2021
Cuenta corriente	271,019	228,523
Cuenta de ahorro	1,046	1,043
Total	<u>272,065</u>	<u>229,566</u>

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

### Notas a los estados financieros interinos

Al 31 de marzo de 2022

---

#### 4. Cuentas entre partes relacionadas

Las cuentas que componen estos rubros son las siguientes:

	2022	2021
Cuentas por cobrar-Donvasa Holding Corp.	3,293,736	3,293,436
Anticipo a compra de acciones	250,000	250,000
Cuentas por cobrar accionistas	1,604	1,604
Total	<u>3,545,340</u>	<u>3,545,040</u>

#### 5. Propiedades de inversión

La propiedad de inversión mantiene la siguiente información:

	2022	2021
Propiedades de inversión a valoración independiente	35,000,000	35,000,000
Propiedades al costo de adquisición	31,561,654	31,561,654
Depreciación acumulada	<u>(1,005,466)</u>	<u>(1,005,466)</u>
Valor neto	30,556,188	30,556,188
Valor razonable	<u>35,000,000</u>	<u>35,000,000</u>
Cambio en el valor razonable	<u>B/. 4,443,812</u>	<u>B/. 4,443,812</u>

La administración de Panamá 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 2021. 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.

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

### Notas a los estados financieros interinos Al 31 de marzo de 2022

---

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.

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” 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.

#### **6. Construcción en proceso**

Los costos de construcción en proceso al 31 de marzo de 2021 y diciembre de 2021 ascienden a B/.8,500 corresponden a un adelanto en el desarrollo de un complejo deportivo que formará parte de la infraestructura educativa.

#### **7. 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

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos

Al 31 de marzo de 2022

decir, al cien por ciento de su valor nominal, menos deducciones o descuentos legales y otros costos de emisión.

Los bonos emitidos se detallan a continuación:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bonos de desarrollo inmobiliarios Serie "C" emitidos por B/.12,400,000 el 30 de junio de 2021 con vencimiento el 30 de junio de 2028, tasa de interés anual de 5.5%, pagadera trimestralmente.	12,050,320	12,166,880
Bonos de desarrollo inmobiliarios Serie "D" emitidos por B/.13,400,000 el 30 de junio de 2021 con vencimiento el 30 de junio de 2028, tasa de interés anual de 6.0%, pagadera trimestralmente.	13,400,000	13,400,000
Bonos de desarrollo inmobiliarios Serie "E" emitidos por B/. 3,800,000 el 17 agosto de 2021 con vencimiento el 21 de mayo de 2029, tasa de interés anual de 12.0%, pagadera trimestralmente.	3,800,000	3,800,000
	29,250,320	29,366,880
Menos: Gastos diferidos emisión de bonos	(228,051)	(245,255)
Amortización gastos de emisión de bonos	8,721	17,204
	<u>B/. 29,030,990</u>	<u>B/. 29,138,829</u>
Menos: Porción corriente	379,440	496,000
	<u>28,651,550</u>	<u>28,642,829</u>

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

### Notas a los estados financieros interinos Al 31 de marzo de 2022

---

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.
- Cualesquiera otros bienes o garantías que sean incorporados al fideicomiso, en términos aceptables al fiduciario.

#### 8. Impuesto sobre la renta diferido

El impuesto sobre la renta diferido producto de la revaluación de la propiedad de inversión es el siguiente:

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

#### 9. Capital en acciones

El capital se detalla a continuación:

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

El capital adicional 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 interinos Al 31 de marzo de 2022

---

#### 10. Gastos generales y administrativos

El detalle de gastos que acompañan al estado de ganancias y pérdidas se detalla a continuación:

	2022	2021
Pólizas y seguros	2,000	45
Gastos notariales y timbres	-	90
Papelería y útiles de oficina	26	-
Servicios administrativos	4,500	4,500
Cuotas y suscripciones	-	168
Gastos de ITBMS	160	147
Limpieza y aseo	-	99
Rep y mant de edificio	8,047	5,480
Combustible y lubricantes	-	32
Dietas	9,000	19,500
Servicios profesionales	18,069	29,808
Comidas y bebidas	-	1
Atenciones y cortesías	351	295
Impuestos	640	653
Acarreo y transporte	15	1,290
Recargos y multas	108	-
	<u>42,916</u>	<u>62,107</u>

#### 11. 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.

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:

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

### Notas a los estados financieros interinos Al 31 de marzo de 2022

---

- 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:

- a. 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.
- b. 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:

- a. El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta, determinare que incurrirá en pérdida.
- b. 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%.

La conciliación entre ganancia financiera y la ganancia neta fiscal (método tradicional), de Panamá Norte School, S.A., al 31 de marzo de 2022, se detalla a continuación:

	2022	2021
Total de ingresos	B/. 693,370	B/. 7,115,743
Total de gastos	<u>551,183</u>	<u>3,136,281</u>
<b>Ganancia financiera antes del impuesto</b>	<b>142,187</b>	<b>3,979,462</b>
<b>Menos:</b>		
Ingresos exentos	2	5,966
Ingresos no gravables-revaluación	-	4,443,812
Menos: Gasto de depreciación no considerados financieramente		<u>80,328</u>
<b>Ganancia (pérdida) fiscal</b>	<b>142,185</b>	<b>550,644</b>
<b>Impuesto a las ganancias 25%</b>		<u><u>-</u></u>

**CERTIFICACIÓN****PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.**  
**BONOS INMOBILIARIOS Y BONOS SUBORDINADOS ACUMULATIVOS**  
**US\$ 30.000,000.00**

En nuestra condición de agente de pago, registro y transferencia del programa de bonos Inmobiliarios y bonos subordinados acumulativos de hasta Treinta Millones de dólares con 00/100 (US\$30.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 286-19 del 30 de julio de 2019; por este medio certificamos lo siguiente:

1. El saldo a capital de los Bonos de la serie C emitidos y en circulación al 31 de marzo de 2022 es de Doce Millones Cincuenta mil Trescientos Veinte dólares 00/100 (US\$12,050,320.00).
2. El saldo a capital de los Bonos de la serie D emitidos y en circulación al 31 de marzo de 2022 es de Trece Millones Cuatrocientos mil dólares 00/100 (US\$13,400,000.00).
3. El saldo a capital de los Bonos de la serie E emitidos y en circulación al 31 de marzo de 2022 es de Tres Millones Ochocientos mil dólares 00/100 (US\$3,800,000.00).

**MMG BANK CORPORATION**, a título de Agente de Pago, Registro y Transferencia.



**Maria Eugenia Espino H.**  
Firma Autorizada

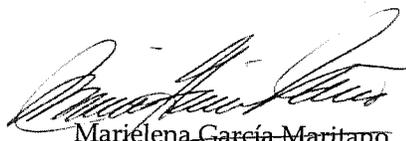
**CERTIFICACIÓN**  
**MMG BANK CORPORATION FID-014**  
**PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.**  
**BONOS INMOBILIARIOS**  
**US\$ 30.000,000.00**

En nuestra condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por PANAMA NORTE SCHOOL, S.A. (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de ésta, (el "Fideicomiso"), derivadas de los bonos inmobiliarios de hasta Treinta Millones de Dólares con 00/100 (US\$30.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV-286-19 de 30 de julio de 2019, (en adelante los "Bonos"); por este medio certificamos que al 31 de marzo de 2022:

1. El saldo a capital de Bonos Serie C y Serie D emitidos y en circulación, garantizados por el fideicomiso de garantía, asciende a veinticinco millones cuatrocientos cincuenta mil trescientos veinte dólares con 00/100 (US\$25,450,320.00).
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos por:
  - A. Primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía sobre dos (2) fincas propiedad de Panama Norte School, S.A., según consta inscrito mediante Escritura Pública No. 6,836 del 20 de agosto de 2018 inscrita a los Folios 30167701 y 30198890 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá el 3 de septiembre de 2018.
  - B. Dinero en efectivo.
  - C. Certificado de Acciones endosado en favor del fideicomiso de garantía.
  - D. Endoso en favor del fideicomiso de la Póliza de incendio No. INCE-08300000026782 que cubre los bienes inmuebles cedidos al Fideicomiso, emitida por MAPFRE.
3. El patrimonio total administrado es de cuarenta y seis millones cuatrocientos noventa y cuatro mil novecientos cincuenta y cuatro dólares con 60/100 (US\$ 46,494,954.60).
4. La relación de la cobertura establecida en el Prospecto Informativo de los Bonos que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso de garantía entre el monto en circulación es de 183%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres fue de 180% en junio de 2021, 181% en septiembre de 2021 y 182% en diciembre de 2021.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor mantienen su concentración en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veinticinco (25) de abril de dos mil veintidós (2022).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.

  
Marielena García Maritano  
Firma Autorizada



**PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.**

Informe de Gestión

**MMG Bank Corporation**, en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía MMG BANK CORPORATION FID-014 (en adelante el "Fideicomiso") constituido por PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A., (en adelante el "Fideicomitente"); cuyo objeto es garantizar el cumplimiento de las obligaciones de ésta, derivadas de los bonos inmobiliarios de hasta Treinta Millones de Dólares con 00/100 (US\$30.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV-286-19 de 30 de julio de 2019, (en adelante los "Bonos"), por este medio presenta el informe de gestión para el trimestre con cierre al 31 de marzo de 2022.

**1. Bonos emitidos y en circulación:**

El saldo a capital de Bonos Serie C y Serie D emitidos y en circulación, garantizados por el fideicomiso de garantía, asciende a veinticinco millones cuatrocientos cincuenta mil trescientos veinte dólares con 00/100 (US\$25,450,320.00).

	<b>Monto en Circulación</b>
Serie C	12,050,320.00
Serie D	13,400,000.00
<b>Total de Bonos</b>	<b>25,450,320.00</b>

**2. Bienes del Fideicomiso:**

Los bienes del fideicomiso son los siguientes:

- a. Efectivo: cuatrocientos ochenta y cinco mil trescientos cincuenta y cuatro dólares con 60/100 (US\$485,354.60).
- b. Primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía de dos (2) fincas propiedad de Panama Norte School, S.A., según consta inscrito mediante Escritura Pública No. 6,836 del 20 de agosto de 2018 inscrita a los Folios 30167701 y 30198890 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá el 3 de septiembre de 2018.

Valor de los bienes inmuebles: el valor de mercado de los bienes inmuebles cedidos al fideicomiso es de cuarenta y seis millones de dólares con 00/100 (US\$ 46,000,000.00) conforme al informe de avalúo emitido en noviembre de 2020.

- c. Derechos prendarios sobre un total de 300 acciones de Panama Norte School, S.A., con un valor de nueve mil seiscientos dólares (US\$9,600.00).
- d. Endoso en favor del fideicomiso de la Póliza de incendio No. INCE-08300000026782 que cubre los bienes inmuebles cedidos al Fideicomiso, emitida por MAPFRE.

**3. Detalle de Comisiones**

<b>al 31 de marzo de 2022</b>	
Comisión Agencia Fiduciaria	6,687.50
<b>Total</b>	<b>6,687.50</b>



**PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.**  
Informe de Gestión

---

**4. Fianzas y Endosos**

Al corte de 31 de marzo de 2021 el Fideicomitente confirma la terminación de obras del proyecto y se hace entrega formal del colegio al arrendatario Metropolitan School, de modo que no se requiere la renovación de las demás fianzas y pólizas por los contratos para la construcción.

Mediante acta de entrega de ultimas obras de parte de Crescendo Enterprises, S.A., se hace constar la entrega de las mismas, por lo que no se requiere la renovación de las fianzas de cumplimiento y anticipo respecto de dicho contratista.

Mediante endoso de MAPFRE se designa al fideicomiso como acreedor hipotecario la Póliza de incendio No. INCE-0830000026782, que cubre las instalaciones y equipo de los bienes inmuebles dados en fideicomiso, en cumplimiento a lo establecido en el prospecto informativo de los Bonos.

**5. Documentos Adjuntos**

1. Estado de Cuenta del Fideicomiso.
2. Balance general del fideicomiso

Este informe ha sido emitido, en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veinticinco (25) de abril de dos mil veintidós (2022).

**MMG BANK CORPORATION**, a título fiduciario.



Marielena García Maritano  
Firma Autorizada