REPUBLICA DE PANAMA

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACIÓN

TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 30 de septiembre 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"	Once millones ochocientos dos mil trescientos veinte dólares (B/.11,802,320) 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	silvia@coronadoesvida.com

I PARTE

i. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Para los nueve meses el Emisor registró disminución en el total de activos, al 30 de septiembre de 2022 con relación al 31 de diciembre de 2021 por B/.130,045 que corresponde principalmente a una disminución en el efectivo. El principal activo del Emisor lo constituye el rubro de la Propiedad de inversión que asciende a B/. 35,019,978 y representa el 89% del total de los activos. El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del emisor es de 0.06 veces al 30 de septiembre 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/.203,304 al 30 de septiembre de 2022 con relación al 31 de diciembre de 2021 lo que representó una disminución de 87.56% principalmente por el efectivo.

B. Recursos de Capital

Del total de pasivos al 30 de septiembre de 2022 de B/. 29,571,960 el Emisor financió el 76% de los activos, mientras que el patrimonio de B/. 9,579,122 representa el 24% de los activos. El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor es de 3.09 veces al 30 de septiembre de 2022 y de 3.19 veces al 31 de diciembre de 2021. Para el período de 30 de septiembre de 2022 los pasivos disminuyeron a B/. 29,571,960 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/. 9,579,122 al 30 de septiembre de 2022 está representado en su mayoría por el capital adicional pagado por B/. 5,889,573 que representa 61.48% 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/. 50,802, amortización de gastos de emisión de bonos por B/. 8,721 y costos financieros por B/. 501,920. Al 30 de septiembre de 2022 el emisor presenta una ganancia antes de impuestos por B/. 131,928.

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 30 de septiembre 2022

Panamá Norte School, S.A.

Contenido

	Páginas
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	6-15

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos
Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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.

21 de noviembre de 2022

Silvia Flores
Administración

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA-INTERINO
POR EL TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

	Notas	2022 30 de septiembre (No auditado)	2021 31 de diciembre (auditado)
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo	3	B/. 27,832	B/. 229,566
Impuestos pagados por anticipado		1,044	1,106
Gastos pagados por anticipado		-	1,508
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		28,876	232,180
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar-partes relacionadas	4	3,590,340	3,545,040
Propiedades de inversión	5	35,019,978	35,000,000
Construccion en proceso	6	-	8,500
Depósitos de garantía fiduciaria		511,830	494,310
Otros activos		58	1,097
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		39,122,206	39,048,947
TOTAL DE ACTIVOS		**B/. 39,151,082**	**B/. 39,281,127**
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar-comerciales		7,932	1,248
Bonos por pagar al costo amortizado	7	131,440	496,000
Ingresos diferidos-alquiler		231,123	231,123
Intereses por pagar-bonos		88,093	94,866
Gastos acumulados y otros pasivos		-	907
TOTAL PASIVO CORRIENTE		458,588	824,144
PASIVO NO CORRIENTE			
Bonos por pagar al costo amortizado	7	28,668,992	28,642,829
Impuesto sobre renta-diferido	8	444,380	444,380
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		29,113,372	29,087,209
TOTAL PASIVO		29,571,960	29,911,353
PATRIMONIO			
Capital en acciones	9	401,908	401,908
Capital adicional pagado	9	5,889,573	5,889,573
Impuesto complementario		(1,186)	(1,067)
Ganancia acumulada		3,288,827	3,079,360
TOTAL DE PATRIMONIO		9,579,122	9,369,774
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**B/. 39,151,082**	**B/. 39,281,127**

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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

	Notas	III Trimestre 2022 Julio a sept. (No auditado)	III Trimestre 2021 Julio a sept. (No auditado)	III Trimestre-Acumulado 2022 30-sep (no auditado)	III Trimestre-Acumulado 2021 30-sep (no auditado)
Ingresos					
Alquiler de propiedad		B/. 693,368	673,173	B/. 2,080,105	1,979,329
Ingresos totales		693,368	673,173	2,080,105	1,979,329
Costos y Gastos					
Gastos generales y administrativos	10	50,802	34,145	134,788	145,159
Gastos de personal		-	4,613	5,240	12,647
Depreciación		-	241,444	-	700,060
Amortización gastos de emisión de bonos		8,721	8,484	26,163	170,303
Costos financieros	11	501,920	449,245	1,494,455	1,309,895
Total de costos y gastos		561,443	737,931	1,660,646	2,338,064
Ganancia antes de ingresos y gastos financieros		131,925	- 64,758	419,459	(358,735)
Intereses y gastos financieros					
Intereses ganados		3	1	8	5,962
Total de Intereses y gastos financieros		3	1	8	5,962
Ganancia (Pérdida) en operaciones del año		**131,928**	**(64,757)**	**419,467**	**(352,773)**
Ganancia (pérdida) antes del impuesto		131,928	(64,757)	419,467	(352,773)
Impuesto sobre la renta	12		-	-	-
Ganancia total		**B/. 131,928**	**B/. (64,757)**	**B/. 419,467**	**B/. (352,773)**

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 30 DE SEPTIEMBRE 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		-		(352,773)	(400)	(353,173)
Saldo al 30 de septiembre 2021 (No Auditado)		**401,908**	**5,889,573**	**(808,495)**	**(1,067)**	**5,481,919**
Saldo al 31 de diciembre 2021 (Auditado)		**401,908**	**5,889,573**	**3,079,360**	**(1,067)**	**9,369,774**
Impuesto complementario			-	-	(119)	(119)
Dividendos distribuidos				(210,000)		(210,000)
Utilidad (Pérdida) del periodo			-	419,467	-	419,467
Saldo al 30 de septiembre 2022 (No auditado)		**401,908**	**5,889,573**	**3,288,827**	**(1,186)**	**9,579,122**

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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(En balboas)

	Notas	2022 Septiembre (No auditado)	2021 Septiembre (No auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta		419,467	(352,773)
Depreciación		-	700,060
Resultados de las operaciones antes de capital de trabajo		419,467	347,287
Impuestos pagados por anticipado		62	40,145
Cuentas por pagar comerciales		6,684	(9,475)
Gastos pagados por anticipado		1,508	2,415
Gastos acumulados y otros pasivos		(907)	(65)
Depósitos de garantía		(17,520)	39,032
Intereses por pagar-bonos		(6,773)	(342,907)
Ingresos diferidos-alquiler		-	10,048
Otros activos		920	29,491
Efectivo neto provisto en las actividades de operación		403,441	115,971
Flujos de efectivo en las Actividades de inversión			
Propiedad de inversión		(19,978)	(2,187,439)
Disposiciones y ajustes		-	1,540
Construcciones en proceso		8,500	953,223
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(11,478)	(1,232,676)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento			
Efectivo recibido-bonos (préstamos)		(338,397)	4,852,927
Cuentas por cobrar relacionadas		(45,300)	(5,728)
Cuentas por pagar relacionada		-	(3,798,396)
Dividendos distribuidos		(210,000)	-
Efectivo neto provisto por las act. de financiamiento		(593,697)	1,048,803
Aumento (disminución) neto de efectivo		(201,734)	(67,902)
Efectivo al comienzo del período		229,566	429,973
Efectivo al final del período		**27,832**	**362,071**

Véanse las notas y anexos a los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros
Al 30 de septiembre 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.

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

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 30 de septiembre 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	26,781	228,523
Cuenta de ahorro	1,051	1,043
Total	27,832	229,566

4. Cuentas entre partes relacionadas

Las cuentas que componen estos rubros son las siguientes:

Cuentas por cobrar

	2022	2021
Cuentas por cobrar-Donvasa Holding Corp.	3,338,736	3,293,436
Anticipo a compra de acciones	250,000	250,000
Cuentas por cobrar accionistas	1,604	1,604
Total	3,590,340	3,545,040

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	(1,005,466)	(1,005,466)
Valor neto	30,556,188	30,556,188
Valor razonable	35,000,000	35,000,000
Adición -Edificio	15,888	-
Adición en revaluación de mobiliario y equipo	4,091	-
Total de propiedad de inversión	35,019,979	35,000,000
Cambio en el valor razonable	B/.4,463,791	B/.4,443,812

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.

La administración decidió utilizar el precio de venta forzosa 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 m2 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 30 de septiembre de 2021 fueron capitalizados totalmente dado a que la construcción termino.

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 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:

	2022	2021
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.	11,802,320	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
	29,002,320	29,366,880
Menos: Gastos diferidos emisión de bonos	(210,609)	(245,255)
Amortización gastos de emisión de bonos	8,721	17,204
	B/. 28,800,432	B/. 29,138,829

Menos: Porción corriente	131,440	496,000
Porción a largo plazo	28,668,992	28,642,829

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
Total a la fecha	**444,380**	**444,380**

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

	2022	2021
Capital adicional pagado	B/.5,889,573	B/.5,889,573

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

10. Gastos generales y administrativos

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

	2022	2,021
Pólizas y seguros	2,000	493
Gastos notariales y timbres	-	125
Papelería y útiles de oficina	26	129
Servicios administrativos	13,500	13,500
Cuotas y suscripciones	-	168
Gastos de ITBMS	874	823
Limpieza y aseo	-	486
Reparación y mantenimiento	45,945	26,593
Combustible y lubricantes	-	32
Alquiler de equipo	-	1,080
Dietas	21,750	59,250
Servicios profesionales	43,523	38,923
Comidas y bebidas	-	1
Atenciones y cortesías	351	295
Gastos legales	67	-
Impuestos	1,529	1,971
Acarreo y transporte	15	1,290
Recargos y multas	5,208	-
	134,788	**145,159**

11. Costos financieros

Los costos financieros se detallan a continuación:

	2022	2021
Gastos bancarios	324	5,872
Comisiones bancarias	37,500	35,000
Intereses por bonos A Y B	-	1,269,023
Intereses por bonos C	501,131	-
Intereses por bonos D	609,700	-
Intereses por bonos E	345,800	-
	1,494,455	**1,309,895**

12. 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:

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 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre 2021 respectivamente:

Cálculo del método tradicional

	2022	2021	2020
Total de ingresos	B/. 2,080,105	B/. 7,115,743	B/. 8,570
Total de costos-gastos	1,660,646	3,136,281	28,576
Ganancia financiera antes del impuesto	**419,459**	**3,979,462**	**- 20,006**
Menos:			
Ingresos exentos	8	5,966	8,570
Ingresos no gravables-revaluación	-	4,443,812	
Menos: Gasto de depreciación no considerados financieramente		80,328	
Ganancia (pérdida) fiscal	**419,467**	**550,644**	**- 11,436**
Impuesto a las ganancias 25%	-	-	-

MMG BANK

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

Informe de Gestión del Fideicomiso de Garantía – MMG Bank Corporation FID-014

SEPTIEMBRE 30, 2022

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 30 de septiembre 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 doscientos dos mil trescientos veinte dólares con 00/100 (US$25,202,320.00).

	Monto en Circulación
Serie C	11,802,320.00
Serie D	13,400,000.00
Total de Bonos	**25,202,320.00**

2. Bienes del Fideicomiso:

Los bienes del fideicomiso son los siguientes:

a. Efectivo: quinientos once mil ochocientos veintinueve dólares con 80/100 (US$511,829.80). Fondos a ser utilizados conforme a la ejecución de cascada de pagos del contrato de Fideicomiso.
b. Primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía de una finca propiedad de Panama Norte School, S.A., según consta inscrito mediante Escritura Pública No. 6,836 del 20 de agosto de 2018 inscrita en Folio 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 millones setecientos treinta y tres mil novecientos cuarenta dólares con 81/100 (US$ 40,733,940.81) conforme al informe de avalúo emitido en noviembre de 2020. El valor de los bienes inmuebles deberá actualizarse cada tres (3) años contados desde la fecha del último informe de avalúo.
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

al 30 de septiembre de 2022

Comisión Agencia Fiduciaria	6,687.50
Total	**6,687.50**

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-08300000026782, 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 dieciocho (18) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.

Mario de Diego Gambotti
Firma Autorizada

MMG BANK

MMG BANK CORPORATION
MMG Tower, Piso 22
Avenida Paseo del Mar
Costa del Este
Tel.: (507) 265-7600
Fax: (507) 265-7601
Apartado 0832-02451
World Trade Center
República de Panamá
www.mmgbank.com

CERTIFICACIÓN
MMG BANK CORPORATION FID-014
PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.
BONOS INMOBILARIOS
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 30 de septiembre 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 doscientos dos mil trescientos veinte dólares con 00/100 (US$25,202,320.00).
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos por:
   A. Primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía sobre una (1) finca propiedad de Panama Norte School, S.A., según consta inscrito mediante Escritura Pública No. 6,836 del 20 de agosto de 2018 inscrita a Folio 30198890 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá el 3 de septiembre de 2018.
   B. Dinero en efectivo.
   C. Certificado de Acciones endosado en favor del fideicomiso de garantía.
   D. Endoso en favor del fideicomiso de la Póliza de incendio No. INCE-08300000026782 que cubre los bienes inmuebles cedidos al Fideicomiso, emitida por MAPFRE.
3. El patrimonio total administrado es de cuarenta y un millones doscientos cincuenta y cinco mil trescientos setenta dólares con 61/100 (US$ 41,255,370.61)
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 161%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres fue de 182% en diciembre de 2021, 183% en marzo de 2022 y 184% en junio 2022.
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 diecinueve (19) de octubre de dos mil veintidós (2022).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.

Mario de Diego Gambotti
Firma Autorizada