

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

**Año terminado al:** 31 de diciembre de 2023

**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.

- I. 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 2023 fue de US\$ 2,870,961.00, 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

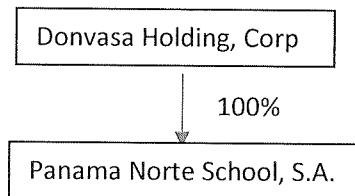
de currículo internacional dentro del cual los participantes de este mercado compiten por inscribir familias de ingresos altos y familias expatriadas por multinacionales con sede en Panamá. Dentro de los participantes más relevantes de este subsector se encuentran colegios como International School of 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 \$37,500,000 según el más reciente avalúo con fecha del 14 de diciembre de 2023.

#### **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 un aumento en el total de activos, al 31 de diciembre de 2023 con relación al 31 de diciembre de 2022 por B/.2,484,859 que corresponde principalmente a un reavalúo de la propiedad. El principal activo del Emisor lo constituye el rubro de la Propiedad de inversión que asciende a B/. 37,500,000 y representa el 90% del total de los activos. El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del emisor es de 0.05 veces al 31 de diciembre de 2023 mientras que al 31 de diciembre de 2022 fue de 0.08 veces. El índice de los recursos líquidos del Emisor presentó una disminución de B/.14,413 al 31 de diciembre de 2023 con relación al 31 de diciembre de 2022 lo que representó una disminución de 20.48% principalmente por el efectivo.

### **B. Recursos de Capital**

Del total de pasivos al 31 de diciembre de 2023 de B/. 29,154,770 el Emisor financió el 70% de los activos, mientras que el patrimonio de B/. 12,515,210 representa el 30% de los activos. El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor es de 2.33 veces al 31 de diciembre de 2023 y de 3.03 veces al 31 de diciembre de 2022. Para el período de 31 de diciembre de 2023 los pasivos disminuyeron a B/. 29,154,770 de B/. 29,459,473 al 31 de diciembre de 2022; la disminución fue principalmente a bonos por pagar a capital de la serie C menos la amortización de gastos diferidos de comisión de bonos. El patrimonio por B/. 12,515,210 al 31 de diciembre de 2023 está representado en su mayoría por la ganancia acumulada por B/. 6,224,915 que representa el 49.74% del total.

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

Los gastos del Emisor corresponden a servicios administrativos y gastos de personal por B/. 207,453, amortización de gastos de emisión de bonos por B/. 34,884 y costos financieros por B/. 1,965,062. Al 31 de diciembre de 2023 el emisor presenta una ganancia operativa antes de impuestos por B/. 3,147,479.

### **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: [jicone@panamanorteschool.com](mailto:jicone@panamanorteschool.com)

Teléfono: (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 cofundador 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@panamanorteschool.com](mailto:deisenmann@panamanorteschool.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@panamanorteschool.com](mailto:hramirez@panamanorteschool.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@panamanorteshschool.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 2023, 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 del Emisor con fecha del 14 de diciembre de 2023 conformados por dos fincas con una superficie aproximada de 5.7 hectáreas y las mejoras, arrojando un valor razonable de treinta y siete millones quinientos mil dólares (US\$37,500,000.00).

## Parte II: Resumen Financiero

A. PRESENTACIÓN APLICABLE A EMISORES DEL SECTOR NO FINANCIERO				
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Ventas o Ingresos Totales*	2,870,961	2,787,341	2,665,965	574,703
Margen Operativo*	0.23	0.20	-0.17	-0.13
Gastos Generales y Administrativos*	207,453	192,000	285,820	151,091
Acciones emitidas y en circulación*	300	300	300	300
Utilidad o Pérdida por Acción*	9,665.22	1,886.64	11,783.61	-255.11
Depreciación y Amortización*	34,884	34,884	1,037,288	231,966
Utilidad Operativa*	668,314	565,993	-464,350	-76,534
Gastos Financieros*	1,965,062	1,994,474	1,813,173	268,180
Utilidad o Pérdida del Periodo*	2,899,562	565,993	3,535,082	-76,534

(\*) Campo obligatorio

BALANCE GENERAL	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Activo Circulante*	55,980	70,393	232,180	476,883
Activos Totales*	41,669,980	39,185,121	39,281,127	34,689,677
Pasivo Circulante*	1,034,516	925,140	824,144	230,052
Deuda a Largo Plazo*	28,120,254	28,534,333	29,087,209	28,624,533
Obligaciones en valores*	28,124,837	28,677,713	29,138,829	24,826,137
Deuda Total*	28,124,837	28,677,713	29,138,829	24,826,137
Pasivos Totales*	29,154,770	29,459,473	29,911,353	28,854,585
Acciones Preferidas*	0	0	0	0
Capital Pagado*	6,291,481	6,291,481	6,291,481	6,291,481
Utilidades Retenidas*	6,224,915	3,435,353	3,079,360	-455,722
Patrimonio Total*	12,515,210	9,725,648	9,369,774	5,835,092
Precio por Acción*	0	0	0	0
Dividendo*	110,000	210,000	0	0

(\*) Campo obligatorio

RAZONES FINANCIERAS:	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Total de Activos / Total de Pasivos	1.43	1.33	1.31	1.20
Total de Pasivos / Total de Activos	0.70	0.75	0.76	0.83
Dividendo / Acción Común	366.67	700	0	0
Pasivos Totales / Patrimonio	2.33	3.03	3.19	4.95
Deuda Total / Patrimonio	2.25	2.95	3.11	4.25
Capital de Trabajo = Activo Circulante - Pasivo Circulante	-978,536	-854,747	-591,964	246,831
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	0.05	0.08	0.28	2.07
Utilidad Operativa / Gastos financieros	0.34	0.28	-0.26	-0.29
Utilidad Neta / Activos Totales	0.07	0.01	0.09	0
Utilidad Neta / Capital	0.46	0.09	0.56	-0.01
Utilidad o Pérdida del Periodo / Patrimonio Total	0.2317	0.0582	0.3773	-0.0131

**Parte IX:  
Divulgación**

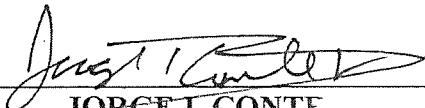
- 1. Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Anual y el nombre del medio:**

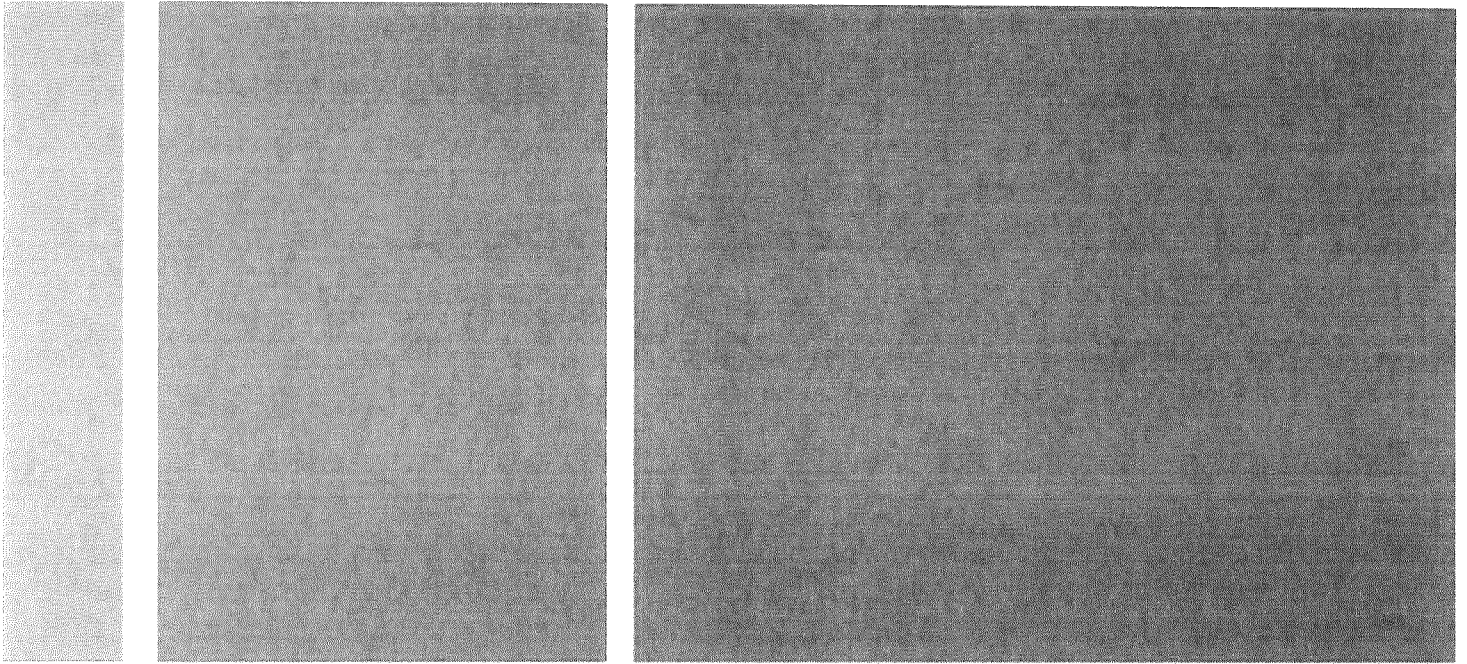
El Emisor divulga el Informe de Actualización Anual por medio de presentación y envío electrónico a la Superintendencia de Mercado de Valores (SMV) y a la Bolsa de Valores de Panamá (BVP).

- 2. Fecha de divulgación**

**31 de marzo de 2024**

**FIRMA**

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



PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

Estados financieros  
y dictamen del auditor independiente

Al 31 de diciembre de 2023

# 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.....	19
4. Propiedad de inversión.....	19
5. Bonos por pagar al costo amortizado.....	20
6. Capital en acciones.....	22
7. Gastos generales y administrativos.....	22
8. Saldos con partes relacionadas .....	23
9. Impuesto sobre la renta.....	23
10. Administración de riesgo financiero .....	24
11. Valor razonable .....	25



## 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 90% 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 2023 el valor razonable de la propiedad de inversión fue determinado en B/.37,500,000 mediante avalúo realizado por profesionales independientes.

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

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Pruebas al informe del avalúo realizado en diciembre 2023 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 96% 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 y validación de los pagos con los estados de cuenta bancarios.

### 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

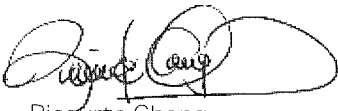
En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- 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 Ricaurte Chang, Socio de Auditoría y Anais Carrión, Supervisora de Auditoría.

ASM Panama

8 de marzo de 2024

Panamá, República de Panamá



Ricaurte Chang  
C.P.A. 0476-2011

**PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>					
Efectivo	3	B/.	54,440	B/.	69,413
Impuesto pagado por anticipado			1,540		980
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES			55,980		70,393
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>					
Cuentas por cobrar – partes relacionadas	8		3,591,482		3,588,736
Propiedad de inversión	4		37,500,000		35,019,978
Depósitos en garantía fiduciaria	5		522,518		506,014
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES			41,614,000		39,114,728
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>B/.</b>	<b>41,669,980</b>	<b>B/.</b>	<b>39,185,121</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>					
<b>PASIVO CORRIENTE</b>					
Cuentas por pagar comerciales		B/.	1,240	B/.	6,332
Bonos por pagar al costo amortizado	5		696,880		587,760
Ingreso diferido – alquiler			245,198		238,054
Intereses por pagar – bonos			91,198		92,994
TOTAL PASIVO CORRIENTE			1,034,516		925,140
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>					
Bonos por pagar al costo amortizado– neto de porción corriente	5		27,427,957		28,089,953
Impuesto sobre la renta diferido	9		692,297		444,380
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE			28,120,254		28,534,333
<b>TOTAL PASIVO</b>			29,154,770		29,459,473
<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)		(1,186)
Ganancias acumuladas			6,224,915		3,435,353
TOTAL DE PATRIMONIO			12,515,210		9,725,648
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>B/.</b>	<b>41,669,980</b>	<b>B/.</b>	<b>39,185,121</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 2023**

<b>INGRESOS:</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Alquiler de propiedad		B/. 2,870,961	B/. 2,787,341
<b>GASTOS:</b>			
Gastos generales y administrativos	7	(207,453)	(186,847)
Gastos de personal		-	(5,153)
Amortización gastos de emisión de bonos		(34,884)	(34,884)
Costos financieros		(1,965,062)	(1,994,474)
<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>(2,207,399)</b>	<b>(2,221,358)</b>
<b>OTROS INGRESOS:</b>			
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	4	2,479,165	-
Otros ingresos		4,752	10
		2,483,917	10
GANANCIA ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA		3,147,479	565,993
Impuesto sobre la renta diferido	9	(247,917)	-
<b>GANANCIA DEL AÑO</b>		<b><u>B/. 2,899,562</u></b>	<b><u>B/. 565,993</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 2023

	Capital en acciones	Capital Adicional pagado	Impuesto complementario	Ganancias acumuladas	Total de Patrimonio
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	B/. 401,908	B/. 5,889,573	B/. (1,067)	B/. 3,079,360	B/. 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>	401,908	5,889,573	(1,186)	3,435,353	9,725,648
Dividendos Pagados	-	-	-	(110,000)	(110,000)
Ganancia del año	-	-	-	2,899,562	2,899,562
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023</b>	<b>B/. 401,908</b>	<b>B/. 5,889,573</b>	<b>B/. (1,186)</b>	<b>B/. 6,224,915</b>	<b>B/. 12,515,210</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 2023**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Ganancia del año	B/. 2,899,562	B/. 565,993
Conciliación de la ganancia del año con el efectivo neto de las actividades de operación:		
Costos financieros	1,965,062	1,944,474
Amortización de gastos de emisión de bonos	34,884	34,884
Impuesto sobre la renta diferido	247,917	-
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	(2,479,165)	-
	2,668,260	2,545,351
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Impuesto pagado por anticipado	(560)	126
Gastos pagados por anticipado	-	1,508
Depósitos de garantía	(16,504)	(11,704)
Otros activos	-	1,097
Cuentas por pagar comerciales	(5,092)	5,084
Ingreso diferido	7,144	6,931
Gastos acumulados por pagar	-	(907)
Intereses pagados	(1,966,858)	(1,946,346)
	686,390	601,140
<b>Flujos de efectivo neto proveniente de las actividades de operación</b>	<b>686,390</b>	<b>601,140</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Propiedad de inversión	(857)	(11,478)
	(857)	(11,478)
<b>Flujos de efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>(857)</b>	<b>(11,478)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Pagos a bonos	(587,760)	(496,000)
Cuentas por cobrar – partes relacionadas	(2,746)	(43,696)
Dividendos pagados	(110,000)	(210,000)
Impuesto complementario	-	(119)
	(700,506)	(749,815)
<b>Flujos de efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>	<b>(700,506)</b>	<b>(749,815)</b>
Disminución neta en el efectivo	(14,973)	(160,153)
Al 1 de enero	69,413	229,566
<b>EFFECTIVO FINAL DEL AÑO</b>	<b>B/. 54,440</b>	<b>B/. 69,413</b>
<b>Transacciones que no generan flujo de efectivo</b>		
Amortización de gastos de emisión de bonos	<b>B/. 34,884</b>	<b>B/. 34,884</b>
Bonos por pagar al costo amortizado	<b>B/. (34,884)</b>	<b>B/. (34,884)</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 2023

#### 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 8 de marzo de 2024. 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 2023.

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 2023. La Compañía 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 2023

#### 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.

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 no tendrá impacto sobre sus estados financieros.

#### Modificaciones a las NIIF

##### *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.

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 los establecido en la Norma Internacional de Información Financiera 9 (NIIF 9) Instrumentos Financieros.

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

##### *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.

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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.

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 revela las políticas de contabilidad consideradas como materiales.

#### ***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 a las Ganancias, 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 modificación no tendrá impacto sobre sus estados financieros.

#### ***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.



PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

***Reforma Fiscal Internacional Reglas del Modelo del Segundo Pilar (Modificaciones a la NIC 12)***

En mayo de 2023, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias, para responder a las preocupaciones de las partes interesadas sobre las posibles implicaciones de la implementación inminente de las reglas del modelo del Segundo Pilar de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) sobre el impuesto a las ganancias.

Las modificaciones incorporan los siguientes aspectos:

Introduce una excepción a los requisitos de la NIC 12 Impuestos a las Ganancias respecto con el reconocimiento y revelación de los impuestos diferidos relacionados con la implementación de las reglas del modelo del Segundo Pilar de la OCDE, la cual es efectiva de manera inmediata y se aplica de manera retrospectiva, de acuerdo con los lineamientos establecidos en la NIC 8 Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores. Asimismo, se establece que la entidad debe revelar que ha aplicado la excepción señalada.

Requerimientos de revelación durante el período que el modelo del Segundo Pilar esté promulgado, pero aún no esté vigente. Una entidad debe revelar información conocida o que pueda estimarse de manera razonable y que ayude a los usuarios de los estados financieros a comprender la exposición de la entidad a los impuestos a las ganancias que pueden originarse del modelo del Segundo Pilar.

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

**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 2023, 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.

**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.

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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 2024. Se permite su aplicación anticipada. 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 no tendrá impacto sobre sus estados financieros.

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

En septiembre de 2022, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad 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.

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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.

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

#### *Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)*

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad 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.

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

#### *Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)*

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en mayo de 2023 las modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar, las cuales establecen requerimientos adicionales de revelación que se deben incorporar en las notas, en relación con los Acuerdos de Financiación de Proveedores, los cuales complementarán los requerimientos que actualmente establecen las NIIF y permitirán proporcionar información que permitirá a los usuarios (inversores) evaluar los efectos de estos acuerdos en los pasivos y flujos de efectivo de la entidad, así como también la exposición de la entidad al riesgo de liquidez.

Se incorpora el requerimiento de revelar el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de los pasivos financieros que forman parte de un acuerdo de financiación de proveedores.

Las modificaciones incorporadas aplican a los acuerdos de financiación de proveedores que tienen todas las siguientes características:

- El proveedor del financiamiento paga las cantidades que una empresa (el comprador) debe a sus proveedores.
- La empresa acuerda pagar según los términos y condiciones de los acuerdos en la misma fecha o en una fecha posterior a la que se paga a sus proveedores.

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

- La empresa cuenta con plazos de pago ampliados o los proveedores se benefician de plazos de pago anticipados, en comparación con la fecha de vencimiento del pago de la factura correspondiente.

No se incorporan modificaciones con respecto a la clasificación y presentación de los pasivos y flujos de efectivo relacionados y no aplican en los acuerdos de financiamiento relacionados con las cuentas por cobrar o inventarios.

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

#### 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.

#### 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.

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### 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.

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.

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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 periodo es el impuesto a pagar sobre la renta gravable de ese periodo 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
- 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.

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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.

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 periodo 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.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

*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>2023</u>	<u>2022</u>
Cuenta corriente	B/. 54,440	B/. 68,359
Cuenta de ahorro	-	1,054
	<u>B/. 54,440</u>	<u>B/. 69,413</u>

4. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Valor inicial	B/. 35,019,978	B/. 35,000,000
Adiciones por mejoras	857	19,978
Cambio en el valor razonable	2,479,165	-
Valor al cierre	<u>B/. 37,500,000</u>	<u>B/. 35,019,978</u>

La medición del valor razonable del terreno se obtuvo del avalúo más reciente realizado por Panamericana de Avalúos mediante el reporte PJED84,234/2,023 con fecha del 14 de diciembre de 2023.

Panamericana de Avalúos son valuadores independientes no relacionados a la Compañía. 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/.37,500,000 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 2023

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 folios 30198890 y 30167701. Sobre la finca No. 30198890 está 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.

La finca No.30198890 de propiedad de Panamá Norte School, S.A., se encuentra hipotecada 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.

El 6 de septiembre de 2022 MMG Bank Corporation cancela gravamen hipotecario sobre la finca No.30167701, según consta en el Registro Público 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.

Al 31 de diciembre de 2023, los bonos emitidos están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Serie C</u>		
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/. 11,083,120	B/. 11,670,880
Pasan...	B/. 11,083,120	B/. 11,670,880

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vienen...	B/. 11,083,120	B/. 11,670,880
<b>Serie D</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>Serie E</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>
	28,283,120	28,870,880
Gastos diferidos de emisión de bonos	(193,167)	(228,051)
Amortización gastos de emisión de bonos	34,884	34,884
	<u>(158,283)</u>	<u>(193,167)</u>
	<u>28,124,837</u>	<u>28,677,713</u>
Menos porción corriente	696,880	587,760
Porción no corriente	<u>B/. 27,427,957</u>	<u>B/. 28,089,953</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 la finca No. 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.

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vencimientos futuros		
A un año	B/. 696,880	B/. 587,760
De 2 a 5 años	27,586,240	3,486,880
Mas de 5 años	-	24,796,240
	<u>B/. 28,283,120</u>	<u>B/. 28,870,880</u>

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	B/. 29,138,829	B/. -	B/. 29,138,829
Efectivo neto por financiamiento	461,116	-	461,116
Saldo al 31 de diciembre de 2022	B/. 28,677,713	B/. -	B/. 28,677,713
Efectivo neto por financiamiento	552,876	-	522,876
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>B/. 28,124,837</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 28,124,837</u>

6. CAPITAL EN ACCIONES

Un detalle del capital se presenta a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</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.

7. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Reparaciones y mantenimiento	B/. 87,212	B/. 65,579
Honorarios profesionales	55,258	57,192
Dietas	42,000	33,750
Servicios administrativos	15,000	18,000
Otros	1,559	5,416
Seguros	1,900	3,990
Impuestos	3,716	2,455
Cargos bancarios	183	372
Gastos legales y notariales	100	67
Papelería y útiles de oficina	-	26
Limpieza y aseo	525	-
	<u>B/. 207,453</u>	<u>B/. 186,847</u>

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

8. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

La Compañía mantiene las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Donvasa Holding, Corp.	B/. 3,589,147	B/. 3,588,736
Green Valley PNS, S.A.	2,335	-
	<u>B/. 3,591,482</u>	<u>B/. 3,588,736</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.

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 periodo 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%.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

A la fecha de este informe la Compañía está en el proceso de la preparación de la solicitud de no aplicación de CAIR para el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

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>2023</u>	<u>2022</u>
Ganancia financiera	B/. 2,899,562	B/. 565,993
Menos:		
Ingresos por revaluación	(2,479,165)	-
Ingresos exentos	(9)	(10)
Gastos de depreciación no considerados financieramente	(964,897)	(964,378)
Más:		
Impuesto sobre la renta diferido	247,917	-
Gastos no deducibles	1,444	4,963
Pérdida fiscal	<u>B/. (295,148)</u>	<u>B/. (393,432)</u>
Impuesto causado (25%)	<u>B/. -</u>	<u>B/. -</u>

**Impuesto sobre la renta diferido**

Al 31 de diciembre de 2023 la compañía mantiene un impuesto sobre la renta diferido – pasivo producto de la revaluación de la propiedad de inversión de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo al inicio del año	B/. 444,380	B/. 444,380
Aumento	247,917	-
Saldo al final del año	<u>B/. 692,297</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.

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

#### 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.

## 11. VALOR RAZONABLE

Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren que todas las compañías revelen información sobre el valor razonable de sus activos y pasivos para los cuales sea práctico estimar su valor, aunque ellos estén o no reconocidos en el estado de situación financiera. El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición. 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 tabla a continuación analiza los activos y pasivos medidos a valor razonable sobre una base recurrente. Estos activos y pasivos son clasificados en los distintos niveles de jerarquía de valor razonable basados en los datos de entrada y técnicas de valoración utilizados.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

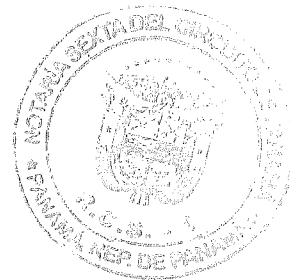
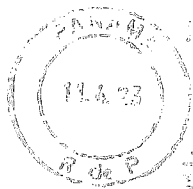
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

<u>2023</u>	<u>Nivel 3</u>
Propiedad de inversión a valor razonable	B/. <u>37,500,000</u>
<u>2022</u>	<u>Nivel 3</u>
Propiedad de inversión a valor razonable	B/. <u>35,019,978</u>

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.

	<u>2023</u>		
	Valor en Libros	Valor Razonable	Jerarquía del valor razonable Nivel 3
Pasivos financieros		(En balboas)	
Bonos por pagar	28,124,836	26,423,418	26,423,418
Total de pasivos financieros	<u>28,124,836</u>	<u>26,423,418</u>	<u>26,423,418</u>
	<u>2022</u>		
	Valor en Libros	Valor Razonable	Jerarquía del valor razonable Nivel 3
Pasivos financieros		(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>

Para realizar el cálculo del valor razonable de los Bonos por pagar utilizamos la tasa 7.85% del sector comercial publicada por la Superintendencia de Bancos de Panamá.



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

En la ciudad de Panamá, capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los diecinueve (19) días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí, **RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR**, Notario Público Sexto del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número cuatro-ciento cincuenta y siete – setecientos veinticinco (No.4-157-725), compareció personalmente: **DENISE EISENMANN VALLARINO**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos cuarenta y uno – quinientos ochenta y siete (8-241-587), Secretaria de la sociedad **PANAMA NORTE SCHOOL S.A.**, sociedad anónima inscrita al folio 155634704, de la sección de micropelículas (Mercantil) del Registro Público, con residencia en PH Mansión 65, Calle 65 San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, persona a quien conozco, y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de 2002 de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio deja constancia bajo la gravedad del juramento lo siguiente:-----

-A. Que cada uno de los Accionistas ha revisado el estado financiero anual correspondiente a **PANAMA NORTE SCHOOL S.A.** para el período del 1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023.-----

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

-C. Que a su juicio los Estados Financieros anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de Panamá Norte School, S.A. para el periodo correspondiente del 1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023.-----

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

22  
23  
24   
25 **DENISE EISENMANN VALLARINO**  
26 **PANAMA NORTE SCHOOL, S. A.**  
27 **SECRETARIA**



28   
29 **CLIFFORD BERNARD GORDON**

30   
**CARLOS CALERO**

**LIC. RAÚL WAIN SANJUR**  
**NOTARIO CANTON SEXTO**

