

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

Trimestre terminado al 31 de diciembre de 2023

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 ochenta y tres mil ciento veinte dólares (B/.11,083,120) 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 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/.2,484,858 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 0.06 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/.12,079 al 31 de diciembre de 2023 con relación al 31 de diciembre de 2022 lo que representó una disminución de 17.16% principalmente por el efectivo.

B. Recursos de Capital

Del total de pasivos al 31 de diciembre de 2023 de B/. 29,155,242 el Emisor financió el 70% de los activos, mientras que el patrimonio de B/. 12,514,737 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/. 29,155,242 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/. 12,514,737 al 31 de diciembre de 2023 está representado en su mayoría por la ganancia acumulada por B/. 6,224,442 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/. 75,873, amortización de gastos de emisión de bonos por B/. 8,721 y costos financieros por B/. 492,089. Al 31 de diciembre de 2023 el emisor presenta una ganancia operativa antes de impuestos por B/. 151,772.

D. Análisis de perspectivas

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

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.

Estados Financieros Interinos (no auditados) al 31 de diciembre 2023

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 31 de diciembre de 2023

INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

Junta Directiva
Panamá Norte School, S. A.

Hemos compilado los estados financieros interinos que se acompaña de **Panamá Norte School, S.A.** al 31 de diciembre de 2023 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.

29 de febrero de 2024



Silvia Flores
Administración

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA-INTERINO
POR EL TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

		2023	2022
	Notas	31 de diciembre (No auditado)	31 de diciembre (Auditado)
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo	3	B/. 54,439	B/. 69,413
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		2,335	B/. -
Gastos e Impuestos pagados por anticipado		1,540	980
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>58,314</u>	<u>70,393</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar-partes relacionadas	4	3,589,147	3,588,736
Propiedad de inversión	5	37,500,000	35,019,978
Depósitos de garantía fiduciaria		522,518	506,014
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>41,611,665</u>	<u>39,114,728</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>B/. 41,669,979</u>	<u>B/. 39,185,121</u>
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar-comerciales		1,237	6,332
Bonos por pagar al costo amortizado	6	696,880	587,760
Ingresos diferidos-alquiler		245,198	238,054
Intereses por pagar-bonos		91,198	92,994
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>1,034,513</u>	<u>925,140</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Bonos por pagar al costo amortizado	6	27,427,957	28,089,953
Impuesto sobre renta-diferido	5-7	692,772	444,380
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		<u>28,120,729</u>	<u>28,534,333</u>
TOTAL PASIVO		<u>29,155,242</u>	<u>29,459,473</u>
PATRIMONIO			
Capital en acciones	8	401,908	401,908
Capital adicional pagado	8	5,889,573	5,889,573
Impuesto complementario		(1,186)	(1,186)
Ganancia acumulada		6,224,442	3,435,353
TOTAL DE PATRIMONIO		<u>12,514,737</u>	<u>9,725,648</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>B/. 41,669,979</u>	<u>B/. 39,185,121</u>

Véanse las notas y anexos a los estados financieros.

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.

ESTADO DE GANANCIA O PERDIDA-INTERINO
POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Notas	IV Trimestre		IV Trimestre-Acumulado	
		2023 oct a dic (No auditado)	2022 oct a dic (auditado)	2023 31-dic (no auditado)	2022 31-dic (auditado)
Ingresos					
Alquiler de propiedad		B/. 728,453	707,236	B/. 2,870,961	B/.2,787,341
Ingresos totales		<u>728,453</u>	<u>707,236</u>	<u>2,870,961</u>	<u>2,787,341</u>
Costos y Gastos					
Gastos generales y administrativos	9	75,873	51,972	207,270	186,847
Gastos de personal			-	-	5,153
Amortización gastos de emisión de bonos		8,721	8,721	34,884	34,884
Costos financieros	10	492,089	500,019	1,965,245	1,994,474
Total de costos y gastos		<u>576,683</u>	<u>560,712</u>	<u>2,207,399</u>	<u>2,221,358</u>
Otros ingresos					
Intereses ganados		<u>2</u>	<u>2</u>	<u>10</u>	<u>10</u>
Total de otros ingresos		<u>2</u>	<u>2</u>	<u>10</u>	<u>10</u>
Ganancia (Pérdida) antes del impuesto sobre la renta		<u>151,772</u>	<u>146,526</u>	<u>663,572</u>	<u>565,993</u>
Aumento por cambio en el valor razonable - Propiedad de inversión					
Revaluación de propiedad de inversión	5	2,483,908	-	2,483,908	-
Impuesto sobre la renta diferido	11	248,391	-	248,391	-
Ganancia del período		<u>B/. 2,387,289</u>	<u>B/. 146,526</u>	<u>B/. 2,899,089</u>	<u>B/. 565,993</u>

Véanse las notas y anexos a los estados financieros.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO-INTERINO
 POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(En balboas)

	Notas	Capital en acciones	Capital adicional pagado en exceso	Ganancia (Déficit) acumulada	Impuesto complementario	Total de patrimonio
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		-		565,993	-	565,993
Saldo al 31 de diciembre 2022 (auditado)		401,908	5,889,573	3,435,353	(1,186)	9,725,648
Saldo al 31 de diciembre 2022 (Auditado)		401,908	5,889,573	3,435,353	(1,186)	9,725,648
Dividendos distribuidos				(110,000)		(110,000)
Utilidad (Pérdida) del periodo			-	663,572	-	663,572
Revaluación de propiedad de inversión-neto				2,235,517		2,235,517
Saldo al 31 de diciembre 2023 (No auditado)		401,908	5,889,573	6,224,442	(1,186)	12,514,737

Véanse las notas y anexos a los estados financieros.

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO-INTERINO
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(En balboas)

Notas	2023 diciembre (no auditado)	2022 diciembre (auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta	2,899,089	565,993
Resultados de las operaciones antes de capital de trabajo	2,899,089	565,993
Gastos e Impuestos pagados por anticipado	-	126
Impuesto sobre renta diferido	248,392	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(2,335)	-
Cuentas por pagar comerciales	(5,095)	5,083
Gastos pagados por anticipado	(560)	1,508
Gastos acumulados y otros pasivos	-	(907)
Depósitos de garantía	(16,504)	(11,646)
Intereses por pagar-bonos	(1,796)	(1,872)
Ingresos diferidos-alquiler	7,144	6,933
Otros activos	-	1,039
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	3,128,335	566,257
Flujos de efectivo en las Actividades de inversión		
Propiedad de inversión	-	(19,979)
Revaluación de propiedad de inversión	(2,480,022)	-
Construcciones en proceso	-	8,500
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(2,480,022)	(11,479)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento		
Producto de financiamiento recibido	(552,876)	(461,116)
Cuentas por cobrar relacionadas	(411)	(43,696)
Dividendos distribuidos	(110,000)	(210,000)
Impuesto complementario	-	(119)
Efectivo neto provisto por las act. de financiamiento	(663,287)	(714,931)
Aumento (disminución) neto de efectivo	(14,974)	(160,153)
Efectivo al comienzo del período	69,413	229,566
Efectivo al final del período	54,439	69,413

Véanse las notas y anexos a los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos Al 31 de diciembre de 2023

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. 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.

f. 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.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos Al 31 de diciembre de 2023

g. 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.

h. Uso de Estimados

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

Las notas que acompañan el estado de situación corresponden al trimestre terminado al 31 de diciembre de 2023 comparado al 31 de diciembre de 2022 como se detallan a continuación:

3. Efectivo

A continuación los saldos disponibles al finalizar el año:

	2023	2022
Cuenta corriente	54,381	68,359
Cuenta de ahorro	58	1,054
Total	<u>54,439</u>	<u>69,413</u>

4. Cuentas entre partes relacionadas

Las cuentas que componen estos rubros son las siguientes:

	2023	2022
Cuentas por cobrar-Donvasa Holding Corp.	3,339,147	3,338,736
Anticipo a compra de acciones	250,000	250,000
Total	<u>3,589,147</u>	<u>3,588,736</u>

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos Al 31 de diciembre de 2023

5. Propiedades de inversión

La propiedad de inversión mantiene la siguiente información:

	2023	2022
Propiedades de inversión a valoración independiente	<u>37,500,000</u>	<u>35,000,000</u>
Propiedades al costo de adquisición	31,561,654	31,561,654
Adición -Edificio	11,146	
Adición en revaluación de mobiliario y equipo	4,947	
Depreciación acumulada	<u>(1,005,466)</u>	<u>(1,005,466)</u>
Valor neto	<u>30,572,281</u>	<u>30,556,188</u>
Valor razonable	37,500,000	35,000,000
Adición -Edificio	-	15,888
Adición en revaluación de mobiliario y equipo	-	4,090
Total de propiedad de inversión	<u>37,500,000</u>	<u>35,019,978</u>
Cambio en el valor razonable	<u>B/. 6,927,719</u>	<u>B/. 4,443,812</u>

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

En diciembre de 2023 se realizó un nuevo avalúo de la propiedad. En el año 2022, la empresa decidió mantener el valor del avalúo en B/.35,000,000 como valor razonable y para el 2023 aumentó a B/.37,500.000.

El impuesto sobre la renta diferido de B/.444,380 fue calculado en base al 10% del total del cambio en el valor razonable para 2022 y en 2023 aumentó a B/.692,772.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos Al 31 de diciembre de 2023

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 de 14 de diciembre de 2023. 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 tomó 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/.37,500,000, 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., sobre el cual se encuentra la infraestructura donde opera la institución educativa independiente "Metropolitan School of Panama", consiste en una finca con un área de 40,898.40 m² constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, identificada con el número 30198890 ubicada en el proyecto Green Valley, calle de la primavera, vía Panamá Norte.

Tal como consta en la Resolución No. SMV-246-22 con fecha del 29 de junio de 2022, La finca No.30198890 de propiedad de Panamá Norte School, S.A., ha sido 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.

6. 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.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos Al 31 de diciembre de 2023

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:

	2023	2022
Serie C		
Bonos de desarrollo inmobiliarios 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.	11,083,120	11,670,880
Serie D		
Bonos de desarrollo inmobiliarios 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
Serie E		
Bonos de desarrollo inmobiliarios 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
	<u>28,283,120</u>	<u>28,870,880</u>
Gastos diferidos emisión de bonos	(193,167)	(228,051)
Amortización gastos de emisión de bonos	34,884	34,884
	<u>B/. 28,124,837</u>	<u>B/. 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>

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos Al 31 de diciembre de 2023

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 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.

7. Impuesto sobre la renta diferido

El impuesto sobre la renta diferido producto de la revaluación de la propiedad de inversión (nota 5) es el siguiente:

	2023	2022
Saldo al 31 de diciembre	444,380	444,380
Aumento	248,392	-
Total a la fecha	<u>692,772</u>	<u>444,380</u>

8. Capital en acciones

Las cuentas que componen el patrimonio se desglosan a continuación:

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

	2023	2022
300 acciones comunes autorizadas sin valor nominal, emitidas y en circulación.	<u>B/. 401,908</u>	<u>B/. 401,908</u>

	2023	2022
Capital adicional pagado	<u>B/.5,889,573</u>	<u>B/.5,889,573</u>

9. Gastos generales y administrativos

El detalle de gastos acumulados al 31 de diciembre que acompañan al estado de ganancias y pérdidas se detalla a continuación:

	2023	2022
Servicios profesionales	55,257	57,192
Servicios administrativos	15,000	18,000
Papelería y útiles de oficina	-	26
Pólizas y seguros	1,900	3,990
Gastos legales y notariales	101	67
Impuestos	3,716	2,455
Recargos y multas	1,444	4,963
Cuotas y suscripciones	115	-
Limpieza y aseo	525	-
Dietas	42,000	33,750
Cargos bancarios	-	372
Otros gastos	-	453
Reparación y mantenimiento	87,212	65,579
	<u>207,270</u>	<u>186,847</u>

10. Costos financieros

Los costos financieros acumulados al 31 de diciembre se detallan a continuación:

	2023	2022
Cargos y comisiones bancarios	50,183	50,000
Intereses por bonos C	637,562	666,974
Intereses por bonos D	815,167	815,167
Intereses por bonos E	462,333	462,333
	<u>1,965,245</u>	<u>1,994,474</u>

11. Impuesto sobre la renta

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

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

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 25%.

Al 31 de diciembre de 2021, el resultado de operaciones fue pérdida y la administración decidió solicitar la No Aplicación del Cálculo Alterno del Impuesto Sobre la Renta.

Mediante la Resolución No. 201-4312 del 17 de junio de 2022, la Dirección General de Ingresos resuelve aceptar la solicitud de No Aplicación del Cálculo Alterno para el período 2021.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos
Al 31 de diciembre de 2023

Concede la autorización para que la empresa determine el Impuesto sobre la Renta utilizando el método tradicional para el 2021 y subsiguiente 2022. La empresa está en proceso de solicitud de No Aplicación del Cálculo Alterno para el periodo 2023.

A continuación, el cálculo de impuesto sobre la renta el método tradicional:

Cálculo del impuesto a las ganancias:

La conciliación entre ganancia financiera y la ganancia neta fiscal (método tradicional), de Panamá Norte School, S.A., al 31 de diciembre 2023 y 31 de diciembre 2022 respectivamente:

Cálculo del método tradicional

	2023	2022
Total de ingresos	B/. 2,870,971	B/. 2,787,351
Otros ingresos-revaluación propiedad	2,235,517	-
Total de costos-gastos	2,207,399	2,221,358
Ganancia financiera antes del impuesto	2,899,089	565,993
Menos:		
Ingreso por revaluación	(2,235,517)	
Ingresos exentos	(10)	(10)
Ganancia (pérdida) fiscal	663,562	565,983
Impuesto a las ganancias 25%	-	-

El cálculo estimado del impuesto a las ganancias bajo el método alternativo sería el siguiente:

Cálculo del método alternativo

	2023	2022
Total de ingresos gravables	2,870,961	2,787,341
4.67% de los ingresos gravables	134,074	130,169
Impuesto método alternativo	33,518	32,542

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

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

DICIEMBRE 31, 2023

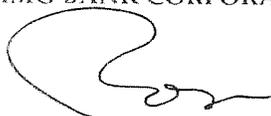
CERTIFICACIÓN
MMG BANK CORPORATION FID-014
PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.
BONOS INMOBILIARIOS
US\$ 30,000,000.00

En nuestra condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por PANAMA NORTE SCHOOL, S.A. (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de ésta, (el "Fideicomiso"), derivadas de los bonos inmobiliarios de hasta Treinta Millones de Dólares con 00/100 (US\$30,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV-286-19 de 30 de julio de 2019, (en adelante los "Bonos"); por este medio certificamos que al 31 de diciembre de 2023.

1. El saldo a capital de Bonos Serie C y Serie D emitidos y en circulación, garantizados por el fideicomiso de garantía, asciende a veinticuatro millones cuatrocientos ochenta y tres mil ciento veinte dólares con 00/100 (US\$24,483,120.00).
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 la finca No. 30198890 de 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, cuyo valor de mercado asciende a treinta y siete millones doscientos cincuenta mil dólares con 00/100 (US\$ 37,250,000.00).
 - B. Fondos en efectivo en la cuenta fiduciaria de concentración, proveniente de los ingresos por arrendamiento de las instalaciones del colegio al Metropolitan School para pagos establecidos en cascada de pagos conforme a contrato de fideicomiso y prospecto informativo de los Bonos.
 - C. Certificado de Acciones endosado en favor del fideicomiso de garantía.
 - D. Endoso en favor del fideicomiso de la Póliza de incendio No. INCE-08300000027282 que cubre los bienes inmuebles cedidos al Fideicomiso, emitida por MAPFRE.
3. El patrimonio total administrado es de treinta y siete millones setecientos ochenta y dos mil ciento diecisiete dólares con 85/100 (US\$ 37,782,117.85)
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 154%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres fue de 167% en septiembre 2023, 166% en junio de 2023 y 165% en marzo de 2023.
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 veintidos (22) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.



Roger Kinkead
VP de Banca de Inversión



Maria Eugenia Espino
VP de Administración, Contabilidad
y Operaciones.



**INFORME DE GESTIÓN
PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.**

MMG Bank Corporation, en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía MMG BANK CORPORATION FID-014 (en adelante el "Fideicomiso") constituido por PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A., (en adelante el "Fideicomitente"); cuyo objeto es garantizar el cumplimiento de las obligaciones de ésta, derivadas de los bonos inmobiliarios de hasta Treinta Millones de Dólares con 00/100 (US\$30,000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV-286-19 de 30 de julio de 2019, (en adelante los "Bonos"), por este medio presenta el informe de gestión para el trimestre con cierre al 31 de diciembre de 2023.

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 veinticuatro millones cuatrocientos ochenta y tres mil ciento veinte dólares con 00/100 (US\$24,483,120.00).

	Monto en Circulación
Serie C	11,083,120.00
Serie D	13,400,000.00
Total de Bonos	24,483,120.00

2. Bienes del Fideicomiso:

Los bienes del fideicomiso son los siguientes:

- a. **Efectivo:** quinientos veintidos mil quinientos diecisiete dólares con 85/100 (US\$522,517.85), fondos correspondientes a los ingresos del arrendamiento del colegio Metropolitan School del trimestre respectivo, para utilizar conforme al uso de fondos de la cuenta de concentración y la ejecución de cascada de pagos bajo el contrato de Fideicomiso.
- b. **Primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles en favor del fideicomiso** de garantía de la finca 30198890 de 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.
- c. Mediante Escritura Pública No. 17,590 de 6 de septiembre de 2022, inscrita al folio real No. 30167701, en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá el 3 de septiembre de 2018 se deja constancia de la cancelación de los gravámenes que pesaban en favor del Fideicomiso sobre la finca 30167701.
- d. **Valor de los bienes inmuebles:** el valor de mercado de los bienes inmuebles cedidos al fideicomiso es de treinta y siete millones doscientos cincuenta mil dólares con 00/100 (US\$ 37,250,000.00) conforme al informe de avalúo emitido en diciembre de 2023. El valor de los bienes inmuebles deberá actualizarse cada tres (3) años contados desde la fecha del último informe de avalúo, siendo su próxima actualización en noviembre de 2026.
- e. **Derechos prendarios** sobre un total de 300 acciones de Panama Norte School, S.A., registrados con un valor de nueve mil seiscientos dólares (US\$9,600.00).
- f. **Endoso en favor del fideicomiso** de la Póliza de incendio No. INCE-08300000027282 que cubre los bienes inmuebles cedidos al Fideicomiso, emitida por MAPFRE.



INFORME DE GESTIÓN
PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

3. Detalle de Comisiones

Al 31 de diciembre de 2023	
Comisión Agencia Fiduciaria	6,250.00
ITBMS	437.50
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 en arrendamiento 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 últimas 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 veintidos (22) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.



Roger Kinkead
VP de Banca de Inversión



Maria Eugenia Espino
VP de Administración, Contabilidad
y Operaciones.

