

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.

Registro: Resolución No. SMV – 286 – 19 de 30 de julio de 2019 y SMV – 392-20 de 8 de septiembre de 2020.

Monto Registrado de la Emisión: US\$30,000,000.00

BONOS INMOBILIARIOS ROTATIVOS

Plazo: hasta 10 años

PH Iver 77, Nivel 200-2, San Francisco, Panamá, República de Panamá

SUPLEMENTO No. 4 AL PROSPECTO INFORMATIVO CORRESPONDIENTE A LA OFERTA PÚBLICA DE BONOS INMOBILIARIOS ROTATIVOS DE PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.

Mediante Resolución No. SMV – 286 – 19 de 30 de julio de 2019, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó el registro de la oferta pública del Programa rotativo de Bonos Inmobiliarios Rotativos (“Bonos” o “Bonos Inmobiliarios”) y Bonos Subordinados Acumulativos a ser emitidos por PANAMA NORTE SCHOOL, S.A. (el “Emisor”) hasta por un monto de Treinta Millones de Dólares (US\$30,000,000.00), moneda de los Estados Unidos de América y autorizó 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.

El Emisor expide este Suplemento al prospecto informativo para hacer constar la emisión de una nueva Serie de Bonos Inmobiliarios, bajo los siguientes términos y condiciones:

Serie:	D
Monto de la Emisión:	US\$ 13,400,000.00
Tasa de Interés Anual:	6.00%
Pago de Intereses:	Trimestral, en las siguientes fechas: 11 de marzo, 11 de junio, 11 de septiembre y 11 de diciembre de cada año hasta su Fecha de Vencimiento; de no ser alguno de esos un Día Hábil, el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.
Pago de Capital:	Un solo pago a vencimiento por el saldo insoluto de los Bonos.
Base del cálculo de tasa:	días calendario/ 360
Plazo:	7 años
Fecha de Oferta:	28 de junio de 2021
Fecha de Emisión:	30 de junio de 2021
Fecha de Vencimiento:	30 de junio de 2028
Redención anticipada:	Los Bonos podrán ser redimidos, total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir de la fecha que determine el Emisor mediante el respectivo Suplemento al Prospecto Informativo de cada Serie, en cualquier fecha y en base a los términos de los Bonos de cada Serie, sin lugar a incurrir en un procedimiento de modificación de términos y condiciones de los Bonos. En caso de que se den redenciones anticipadas, aplicarán las siguientes penalidades: si la redención anticipada es voluntaria y ocurre antes del tercer aniversario de la Fecha de Emisión, aplicará una penalidad del 2% del saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios redimidos anticipadamente; si la redención anticipada es voluntaria y ocurre entre el cuarto y el quinto aniversario de la Fecha de Emisión, aplicará una penalidad del 1% del saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios redimidos anticipadamente; y si la redención anticipada voluntaria ocurre a partir del quinto aniversario de la Fecha de Emisión, no aplicará penalidad. En el evento de que los Tenedores no aprueben un cambio de control del Emisor, los Bonos podrán ser redimidos anticipadamente sin penalidad alguna.



Las redenciones totales se harán por el saldo insoluto a capital más los intereses devengados hasta la fecha en que se haga la redención anticipada. La redención anticipada de cualquier Serie de Bonos Subordinados estará condicionada a que se hayan redimido todas las Series de Bonos Inmobiliarios.


En los casos de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menor a Cien Mil Dólares (US\$100,000.00). Dicho pago se hará prorratea a todos los Tenedores Registrados de dicha Serie.

En caso de que el Emisor decida redimir en forma anticipada, parcial o totalmente, cualesquiera de las Series, el Emisor se lo comunicará al Agente de Pago, Registro y Transferencia, a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., con no menos de cinco (5) ni más de treinta (30) días calendarios de anterioridad a la fecha de redención anticipada, mediante un aviso de redención comunicado mediante Hecho de Importancia y enviado por correo electrónico a la dirección de los Tenedores Registrados que aparezcan en el registro del Agente de Pago, Registro y Transferencia, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la fecha de redención anticipada. El aviso deberá ser divulgado, además, a través de la plataforma SERI. En dicho aviso se especificarán los términos y condiciones de la redención, detallando la fecha y la suma destinada a tal efecto. La porción redimida del saldo de los Bonos dejará de devengar intereses a partir de la fecha de redención anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya al Agente a pagar las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada. Los Bonos serán redimidos al 100% de su valor nominal.

Los avisos de redención serán dados por el Emisor a los Tenedores Registrados de conformidad con lo establecido en este Prospecto Informativo. Todo aviso de redención será irrevocable. El hecho de que no se dé aviso de redención a un determinado Tenedor Registrado y/o que se dé un aviso en forma defectuosa, no afectará la suficiencia de los avisos debidamente dados a otros Tenedores Registrados.

Descripción de las Garantías:

- i) Fideicomiso de Garantía para garantizar el fiel cumplimiento de todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas del Emisor incluyendo aquellas derivadas de la presente Serie de Bonos Inmobiliarios;
- ii) Primera hipoteca y anticresis sobre los bienes inmuebles hipotecados, relacionados al colegio Metropolitan School of Panama y sujetos al Contrato de Arrendamiento entre el Emisor y The Metropolitan School of Panama, S.A., manteniendo en todo momento una cobertura de garantía inmobiliaria mínima de ciento treinta por ciento (130%) sobre el saldo de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación;
- iii) Garantía prendaria sobre el cien por ciento (100%) de las acciones del Emisor;
- iv) Cesión incondicional e irrevocable de los cánones y flujos derivados del Contrato de Arrendamiento, así como cesión condicionada del Contrato de Arrendamiento;
- v) Cuenta de Reserva de intereses y capital con saldos suficientes en todo momento para cubrir el siguiente pago de capital e interés y las



coberturas establecidas mediante el Prospecto Informativo y este suplemento.

Uso de los Fondos:

En atención a las necesidades financieras del Emisor y a los cambios en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales, el Emisor utilizará los fondos producto de la presente Serie para repagar completamente los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación de las Series A y B del Emisor bajo el presente programa de Bonos.

Obligaciones de Hacer Exclusivas a Serie D:

- i) Mantenerse en cumplimiento del Contrato de Arrendamiento y no modificar sus términos ni terminar dicho contrato sin el voto afirmativo de los Tenedores de Bonos que representen al menos un 75% del saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación de la presente Serie;
- ii) Mantener en buen estado y condición (salvo por desgaste ordinario) y debidamente asegurados con compañías de seguro de primer orden, las mejoras de los bienes inmuebles hipotecados a favor del Fideicomiso de Garantía y cada uno de los bienes usados en la conducción de su negocio en cumplimiento con lo estipulado en el Contrato de Arrendamiento;
- iii) Mantener vigentes todos los permisos, licencias y autorizaciones gubernamentales requeridas para el giro normal del negocio del Emisor y cumplir con todas las leyes aplicables a las operaciones del Emisor, incluyendo sin limitación a aquellas relacionadas con normas ambientales, de seguridad y salud que sean aplicables;
- iv) Notificar a los Tenedores de Bonos, al Agente de Pago y al Fiduciario de la ocurrencia de cualquier evento y que resulte o deba razonablemente esperarse que resulte en pagos de seguros bajo las pólizas de seguro aplicables y presentar diligentemente, (o asistir al Fiduciario para que presente, de ser el caso), las reclamaciones correspondientes ante las compañías de seguros;
- v) Mantener vigentes todas las pólizas, seguros y fianzas requeridos al Emisor por los Documentos de la Emisión, de acuerdo con estándares que establecerá un consultor de seguros aceptable al Fiduciario, y nombrar como beneficiario de cualesquiera pagos bajo las mismas al Fiduciario de Garantía en beneficio de los Tenedores de Bonos;
- vi) Mantener un índice de Cobertura de Servicio de Deuda mínimo para la Serie D de 1.00 veces; el índice de Cobertura de Servicio de Deuda se calculará de la siguiente manera: EBITDA trimestral dividido entre los pagos de intereses y capital pactados para ese periodo trimestral;
- vii) En adición a la Cobertura de Servicio de Deuda establecida en el Prospecto, mantener trimestralmente una Cobertura Operativa de Deuda de por lo menos 1.25 veces; la Cobertura Operativa de Deuda se calculará de la siguiente manera: EBITDA trimestral más los montos excedentes en la Cuenta de Reserva al cierre de periodo trimestral dividido entre los pagos de intereses y capital pactados para ese periodo trimestral;
- viii) Si en algún momento no se cumple con la Cobertura de Servicio de Deuda mínimo de 1.00 veces y la Cobertura Operativa de Deuda mínima de 1.25 veces establecida en los literales anteriores, el Emisor estará obligado a redimir anticipadamente, e inmediatamente, Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación a prorrata entre los tenedores de Bonos (sujeto a límites mínimos de inversión a ser determinados por el Fiduciario). Cuando dicho evento ocurra, el Emisor instruirá irrevocablemente al Fiduciario a llevar a cabo dicha redención anticipada

en nombre del Emisor. Estas redenciones obligatorias no estarán sujetas a las penalidades de repago anticipado establecidas en este suplemento. El Emisor se obliga a subordinar todas aquellas cuentas por pagar a favor de partes relacionadas, afiliadas o accionistas, a obtener cualesquiera acciones de parte de sus accionistas para preservar los derechos de los Tenedores de Bonos. Ante cualquier procedimiento de insolvencia, disolución, liquidación o reorganización o similar en relación con el Emisor o con sus activos, sea voluntario o involuntario, o cualquier cesión a favor de acreedores o cualquier otra renuncia, dación en pago, delegación de los activos y pasivos del Emisor, los Tenedores de Bonos Inmobiliarios tendrán derecho a recibir el pago total de los montos adeudados o a ser adeudados respecto a los Bonos Inmobiliarios antes de que cualesquiera acreedores relacionados al Emisor de cuentas por pagar tengan derecho a recibir pago alguno bajo sus respectivas cuentas por pagar. Adicionalmente, el Emisor estará obligado a repagar estas cuentas por pagar a accionistas mediante la emisión de Bonos Subordinados Acumulativos en un periodo no mayor a sesenta (60) días hábiles, a partir de la Fecha de Emisión de la presente Serie;

- ix) Para cualquier dispensa o cualquier modificación de calendario de amortización, plazo, moneda de pago y fecha de vencimiento, el Emisor deberá requerir al menos el voto afirmativo de los Tenedores de Bonos que representen al menos un 75% del saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación de la presente Serie

Obligaciones de No Hacer Exclusivas a la Serie D:

- i) No ceder, enajenar, pignorar, hipotecar, otorgar derechos de anticresis, constituir fideicomisos de garantía o de cualquier otro modo gravar o afectar los bienes y derechos del Emisor, salvo por los requeridos a raíz de los presentes Bonos Inmobiliarios y los que surjan obligatoriamente por imperio de la Ley;
- ii) No permitir que existan obligaciones con condiciones más favorables a terceros que las establecidas para la presente Serie de Bonos Inmobiliarios;
- iii) No realizar pagos de capital, intereses ni de cualesquiera obligaciones bajo cualesquiera cuentas por pagar a accionistas, afiliadas o partes relacionadas que el Emisor mantenga, ni contraer nuevas cuentas por pagar con dichos accionistas, afiliadas o partes relacionadas, ni vender o transmitir dichas cuentas por pagar a terceros, mientras existan Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación, salvo que dicho pago sea con el producto de la emisión de Bonos Subordinados autorizados bajo el presente Prospecto. Toda cuenta por pagar a accionistas, afiliadas o partes relacionadas que el Emisor mantenga tendrán vencimiento no menor a la Fecha de Vencimiento de la presente Serie de Bonos Inmobiliarios. Son condiciones para realizar cualquier tipo de prepago de dichas cuentas por pagar, por medio de la emisión de Bonos Subordinados o de otra forma, que no exista o haya sido remediado cualquier Evento de Incumplimiento bajo los Bonos o los Documentos de la Emisión, que el prepago no genere un Evento de Incumplimiento bajo los Documentos de la Emisión y que el Emisor se encuentre en cumplimiento de sus obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión y dicho cumplimiento se mantenga antes y después del prepago;
- iv) No contraer deudas, en adición a las contraídas bajo las Series C y D bajo el presente programa de Bonos, en exceso de USD\$250,000.00,



salvo que dicha deuda tenga como fin refinanciar o cumplir con las Obligaciones Garantizadas derivadas de los Bonos Inmobiliarios de las Series C y D y demás Documentos de la Emisión, y salvo por lo estipulado en el numeral (v) de esta sección del Suplemento, a menos que se obtenga el voto afirmativo de los Tenedores de Bonos que representen al menos un 75% del saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación de la presente Serie;

- v) No emitir Bonos Subordinados salvo que dicha emisión sea en cumplimiento con el presente Suplemento, que su uso de fondos sea exclusivamente para refinanciar cuentas por pagar a accionistas o partes relacionadas del Emisor, que cualesquiera Bonos Subordinados no podrán ser acelerados ni declarados de plazo vencido hasta que hayan sido completamente repagadas las obligaciones correspondientes a la presente Serie.;
- vi) No pagar intereses de los Bonos Subordinados ni dividendos si el índice de Cobertura de Servicio de Deuda es inferior a 1.20 veces; el índice de Cobertura de Servicio de Deuda se calculará de la siguiente manera: EBITDA trimestral dividido entre los pagos de intereses y capital pactados para ese periodo trimestral de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación.
- vii) No constituir nuevas subsidiarias o afiliadas directas o indirectas;
- viii) No garantizar nuevas obligaciones bajo los Documentos de Garantía de la Emisión;
- ix) No constituir nuevos gravámenes sobre sus bienes salvo los requeridos bajo los Documentos de la Emisión;
- x) No modificar los porcentajes requeridos de votación de Tenedores de Bonos descritos en el Prospecto Informativo o los Suplementos sin el voto afirmativo de los Tenedores de Bonos que representen al menos un 75% del saldo insoluto a capital de los Bonos Inmobiliarios emitidos y en circulación de la presente Serie;
- xi) No tomar acciones que de cualquier manera afecten o limiten los derechos o el valor de los derechos que les corresponden a los Tenedores de Bonos de la presente Serie de Bonos Inmobiliarios.

Eventos de Incumplimiento Exclusivos a Serie D:

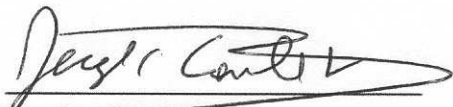
- (i) Si el Emisor deja de realizar cualquier pago en concepto de capital o intereses derivados de los Bonos de cualquier Serie en el día de pago correspondiente. En caso de que suceda algún Evento de Incumplimiento del Emisor bajo esta causal, el Emisor tendrá un periodo de cura de dos (2) días calendarios, contados a partir de la fecha en que se debió realizar el pago, para remediar y subsanar el Evento de Incumplimiento, y realizar el pago correspondiente de capital o intereses derivados de los Bonos;
- (ii) Si el Emisor no cumpliera con cualquiera de las obligaciones a su cargo contenidas en el prospecto informativo o los suplementos o en los Bonos, siempre que dicho incumplimiento no sea remediado dentro de los quince (15) días calendarios siguientes a la fecha en que dicho incumplimiento haya ocurrido, salvo que un periodo de cura específico se haya establecido en la Sección III.A.33 del Prospecto o en esta sección del presente Suplemento;
- (iii) La incapacidad del Emisor de repagar cualquiera deuda que tenga contraída, salvo por cuentas por pagar a partes relacionadas y por aquella deuda que esté subordinada o el Emisor esté obligado a subordinar, y dicho incumplimiento no sea remediado dentro de un plazo de dos (2) Días Hábiles o sea objeto de reorganización, liquidación o sujeto al concurso de acreedores;
- (iv) Si el Emisor realizara cualquier pago de capital, intereses y obligaciones relacionadas con respecto a las cuentas por pagar a partes relacionadas, afiliadas o accionistas, o contrajera o adquiriera nuevas cuentas por pagar a partes relacionadas, en incumplimiento a lo establecido en el presente Suplemento.



Nombre de la Calificadora
Calificación Otorgada a la Emisión
Fecha de impresión de suplemento

: Pacific Credit Rating
: (pa)AA-
: 23 de junio de 2021.

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jorge I. Conte', with a long horizontal flourish extending to the right.

Nombre: Jorge I. Conte
Cargo: Presidente
Cédula: 8-224-1647