

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

Trimestre terminado al 31 de diciembre de 2020

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) según las siguientes condiciones:

VALORES QUE HA REGISTRADO:	BONOS INMOBILIARIOS Y BONOS SUBORDINADOS
FECHA DE LA OFERTA SERIE "A":	30 de agosto de 2019
FECHA DE LA OFERTA SERIE "B"	18 de febrero de 2020
MONTO EMITIDO DE LA SERIE "A":	Veintitrés millones de Dólares (B/.23,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América Bonos Inmobiliarios
MONTO EMITIDO DE LA SERIE "B"	Tres millones doscientos cincuenta mil Dólares (B/.3,250,000.00) moneda de curso legal de Los Estado Unidos de América Bonos Inmobiliarios
MONTO COLOCADO DE LA SERIE "A"	Veintidós millones novecientos noventa y ocho mil dólares (B/.22,998,000) bonos inmobiliarios
MONTO COLOCADO DE LA SERIE "B"	un millón quinientos cuarenta y un mil Dólares (B/.1,541,000) Bonos inmobiliarios
FECHA DE VENCIMIENTO:	11 de septiembre de 2021
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 aumento en el total de activos, al 31 de diciembre de 2020 con relación al 31 de diciembre de 2019 por B/.4,885,669 que corresponde principalmente a un aumento en la propiedad de inversión y la Construcción en proceso. El principal activo del Emisor lo constituye el rubro de la Propiedad y Construcción en Proceso que asciende a B/. 30,172,363 y representa el 87% del total de los activos. El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del emisor es de 2.07 veces al 31 de diciembre de 2020 mientras que al 31 de diciembre de 2019 fue de 15.96 veces. El índice de los recursos líquidos del Emisor presentó un aumento de B/.84,019 al 31 de diciembre de 2020 con relación al 31 de diciembre de 2019 lo que representó un aumento de 21.39% principalmente por el efectivo.

B. Recursos de Capital

Del total de pasivos al 31 de diciembre de 2020 de B/. 28,769,820 el Emisor financió el 83% de los activos, mientras que el patrimonio de B/. 5,910,492 representa el 17% de los activos. El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor es de 4.87 veces al 31 de diciembre de 2020 y de 4.04 veces al 31 de diciembre de 2019. Para el período de 31 de diciembre de 2020 los pasivos aumentaron a B/. 28,769,820 de B/. 23,882,644 al 31 de diciembre de 2019; el aumento fue principalmente por la emisión de bonos inmobiliarios. El patrimonio por B/. 5,910,492 al 31 de diciembre de 2020 está representado en su mayoría al capital pagado en exceso por B/. 5,889,573 que representa 99.65% del total.

C. Resultado de las operaciones

El Emisor muestra ingresos por canon de arrendamiento a partir del 1 de noviembre de 2020. Los gastos del Emisor corresponden a servicios de contabilidad y otros gastos que no están relacionados con la construcción en proceso directamente mas gastos y costos operativos y financieros generados desde el 1 de noviembre del 2020.

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 2020

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	6-11

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos

Al 31 de diciembre de 2020

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 2020 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

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

28 de febrero de 2021


Silvia Flores
Administración

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA-INTERINO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

		2020	2019
	Notas	31 de diciembre (No auditado)	31 de diciembre (auditado)
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo	3	B/. 429,973	B/. 388,049
Gastos pagados por anticipado		46,910	4,815
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		476,883	392,864
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar-partes relacionadas	4	3,543,058	3,535,568
Depósitos de garantía		419,507	327,475
Propiedades de inversión	5	29,223,453	6,291,481
Construcción en proceso	6	948,910	19,235,900
Otros activos		68,501	11,355
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		34,203,429	29,401,779
TOTAL DE ACTIVOS		B/. 34,680,312	B/. 29,794,643
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar-comerciales		14,974	24,619
Gastos acumulados y otros pasivos-corto plazo	7	215,078	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE		230,052	24,619
PASIVO NO CORRIENTE			
Bonos por pagar al costo amortizado	8	24,308,976	20,059,629
Cuentas por pagar-partes relacionadas	4	3,798,396	3,798,396
Gastos acumulados y otros pasivos-largo plazo		432,396	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		28,539,768	23,858,025
TOTAL PASIVO		28,769,820	23,882,644
PATRIMONIO			
Capital en acciones	9	401,908	401,908
Capital adicional pagado	9	5,889,573	5,889,573
Impuesto complementario		(667)	(294)
Deficit acumulado		(380,322)	(379,188)
TOTAL DE PATRIMONIO		5,910,492	5,911,999
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		B/. 34,680,312	B/. 29,794,643
		-	

Véanse las notas y anexos a los estados financieros.

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.

ESTADO DE GANANCIA O PERDIDA-INTERINO
 POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	III Trimestre		III Trimestre-Acumulado	
	2020	2019	2020	2019
	oct a dic	oct a dic	31-dic	31-dic
Notas	(no auditado)		(no auditado)	
Ingresos por actividades ordinarias				
Alquileres comerciales	554,687	-	554,687	-
Total de ingresos	554,687	-	554,687	-
Costos y gastos				
Costos financieros	(281,290)		(281,290)	-
Depreciación y amortización	(147,201)		(147,201)	-
Gastos generales y administrativos	10 (117,097)	(16,407)	(145,486)	(110,163)
Total de costos y gastos	(545,588)	(16,407)	(573,977)	(110,163)
Ganancia antes de ingresos y gastos financieros	9,099	(16,407)	(19,290)	110,163
Ingresos y gastos financieros				
Ingresos financieros	11,446	18,067	20,016	18,637
Gastos financieros	(1,673)	(53)	(1,860)	(406)
Total de ingresos y gastos financieros	9,773	18,014	18,156	18,231
Ganancia o Pérdida antes del impuesto	18,872	1,607	(1,134)	(91,932)
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-
Pérdida del período	18,872	1,607	(1,134)	(91,932)

Véanse las notas y anexos a los estados financieros.

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO-INTERINO
 POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(En balboas)

	Notas	Capital en acciones	Capital adicional pagado en exceso	Déficit acumulado	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre 2018 (Auditado)		401,908	5,889,573	(287,256)	(294)	6,003,931
Déficit del año		-		(91,932)	-	(91,932)
Saldo al 31 de diciembre 2019 (No auditado)		401,908	5,889,573	(379,188)	(294)	5,911,999
Saldo al 31 de diciembre 2019 (Auditado)		401,908	5,889,573	(379,188)	(294)	5,911,999
Utilidad del período			-	(1,134)	(373)	(1,507)
Saldo al 31 de diciembre 2020 (No auditado)		<u>401,908</u>	<u>5,889,573</u>	<u>(380,322)</u>	<u>(667)</u>	<u>5,910,492</u>

Véanse las notas y anexos a los estados financieros.

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO-INTERINO
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(En balboas)

Notas	2020 Diciembre (No auditado)	2019 Diciembre (Auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta	(1,134)	(91,932)
Resultados de las operaciones antes de capital de trabajo	(1,134)	(91,932)
Acreeedores comerciales	(9,645)	(102,973)
Gastos pagados por anticipado	(42,468)	
Depósitos de garantía	(92,032)	
Gastos acumulados y otros pasivos	647,474	
Otros activos	(57,146)	(112,357)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	445,049	(307,262)
Flujos de efectivo en las Actividades de inversión		
Propiedades de inversión	(22,931,972)	
Construcciones en proceso	18,286,990	(8,499,108)
Anticipos a compras	-	(402,194)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(4,644,982)	(8,901,302)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento		
Efectivo recibido-bonos (préstamos)	4,249,347	8,988,866
Cuentas por cobrar-pagar relacionadas	(7,490)	247,002
Efectivo neto provisto por las act. de financiamiento	4,241,857	9,235,868
Aumento (disminución) neto de efectivo	41,924	27,304
Efectivo al comienzo del período	388,049	360,745
Efectivo al final del período	429,973	388,049

Véanse las notas y anexos a los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos

Al 31 de diciembre de 2020

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

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

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

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

a. Base de preparación de los estados financieros

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

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a la base de costo histórico, a menos que se mencione lo contrario en las políticas de contabilidad presentadas a continuación:

b. Clasificación Corriente y No Corriente

Los activos y pasivos se presentan y clasifican en el estado de situación financiera como corriente y no corriente.

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

c. Moneda funcional

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

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos

Al 31 de diciembre de 2020

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

d. Efectivo

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

e. Construcción en proceso

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

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

La reducción en el monto de construcción en proceso se debe a que el 31 de octubre de 2020 se concluyó la construcción del edificio principal, quedando únicamente la construcción del complejo deportivo en proceso.

f. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, que generan flujos de efectivo independientes de otros activos ocupados por el dueño.

g. Reconocimiento de Ingresos

La empresa sigue el método acumulativo o de devengado para registrar sus ingresos.

h. Impuesto sobre la renta

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

i. Uso de Estimados

La empresa realiza ciertas estimaciones y supuestos con relación al futuro. Los estimados y juicios son continuamente evaluados en base a la experiencia histórica y otros factores incluyendo las expectativas de eventos futuros que se crean sean

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos

Al 31 de diciembre de 2020

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 2020 comparado al 31 de diciembre 2019 como se detallan a continuación:

3. Efectivo

A continuación los saldos disponibles al finalizar el año:

	2020	2019
Fondos en cajas	300	300
Cuenta corriente	428,640	386,727
Cuenta de ahorro	1,033	1,022
	<u>429,973</u>	<u>388,049</u>

4. Cuentas entre partes relacionadas

Las cuentas que componen estos rubros son las siguientes:

Cuentas por cobrar

Cuentas por cobrar-Donvasa Holding Corp.	3,293,058	3,285,568
Anticipo a compra de acciones	250,000	250,000
Total	<u>3,543,058</u>	<u>3,535,568</u>

Cuentas por pagar

Cuentas por pagar-directores	<u>B/. 3,798,396</u>	<u>B/. 3,798,396</u>
------------------------------	----------------------	----------------------

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos

Al 31 de diciembre de 2020

5. Propiedades de inversión

La propiedad consiste en dos globos de terreno con un área de 57,419.37 mts², identificados con los números de fincas 30198890 y 30167701, propiedad de Panamá Norte School, S.A., sobre el cual se construye y desarrolla el proyecto institucional educativo. Las fincas No.30198890 y No.30167701 de propiedad de Panamá Norte School, S.A., han sido hipotecadas a través de fideicomiso de garantía con MMG BANK CORPORATION con el objeto de garantizar el repago de bonos de desarrollo inmobiliario emitidos en la Bolsa de Valores de Panamá y autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. En noviembre de 2020, la empresa inició operaciones, capitalizando los siguientes costos de la construcción en proceso:

	Terrenos	Edificios y mejoras	Mob. y Equipo	Total
Costos				
Al 31 de diciembre de 2019	6,291,481	-	-	6,291,481
Adiciones		21,257,319	1,821,854	23,079,173
Disposiciones	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2020	<u>6,291,481</u>	<u>21,257,319</u>	<u>1,821,854</u>	<u>29,370,654</u>
Depreciación y deterioro de valor acumulado				
Al 31 de diciembre de 2019	-	-	-	-
Aumentos		116,837	30,364	147,201
Disminuciones y reclasificaciones		-	-	-
Al 31 de diciembre de 2020	<u>-</u>	<u>116,837</u>	<u>30,364</u>	<u>147,201</u>
Importe en libros				
Al 31 de diciembre de 2019	<u>6,291,481</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,291,481</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>6,291,481</u>	<u>21,140,482</u>	<u>1,791,490</u>	<u>29,223,453</u>

6. Construcción en proceso

Los costos de construcción en proceso al 31 de diciembre de 2020 ascienden a B/.948,910 y B/.19,235,900 al 31 de diciembre de 2019, los cuales corresponden a costos incurridos en el desarrollo del proyecto inmobiliario.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos

Al 31 de diciembre de 2020

Mediante el Decreto ejecutivo No. 506 del 24 de marzo de 2020 se aprobaron medidas sanitarias para reducir, mitigar y controlar la propagación de la pandemia por enfermedad Coronavirus Covid-19 en el país ordenando el cierre temporal de la actividad de la industria de la construcción de todos los proyectos en desarrollo en el territorio nacional.

El Decreto Ejecutivo No. 1036 del 4 de septiembre de 2020, levantó la suspensión temporal de la industria de la construcción a partir del 7 de septiembre de 2020 incluyendo la reactivación, operación y movilización de las empresas y sus trabajadores en todo el territorio nacional.

7. Gastos acumulados y otros pasivos

	2020	2019
Cuentas por pagar intereses bonos	432,396	-
Cuota obrero patronal	735	-
Ingresos diferidos alquiler	214,343	-
	<u>647,475</u>	<u>-</u>
Porción-corto plazo	<u>215,079</u>	<u>-</u>
Porción-largo plazo	<u>432,396</u>	<u>-</u>

8. Bonos por pagar al costo amortizado

La Compañía ha sido autorizada mediante resolución N° SMV-286-2019 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. 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.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos

Al 31 de diciembre de 2020

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía ha emitido únicamente la serie A y B, que se detalla a continuación; 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:

- Bienes inmuebles a título de garantía fiduciaria conformada por las fincas No.30167701 y 30198890 de propiedad de la Compañía, con un valor mercado de B/. 27,848,000.
- Prenda mercantil y certificados de acciones por el monto de B/. 9,600
- Fianzas de garantía de accionistas por B/. 22,150,000; y
- Cualesquiera otros bienes o garantías que sean incorporados al fideicomiso, en términos aceptables al fiduciario.

A continuación, se presentan los cambios en pasivos producidos por actividades de Financiación:

	2020 Diciembre	2019 Diciembre
Serie A bonos de Desarrollo Inmobiliario emitidos por B/. 23,000,000 el 3 de septiembre de 2019 y Serie B por B/.3,250,000 el 20 de febrero de 2020 con vencimiento el 11 de septiembre de 2021, a una tasa de interés de 5% más libor 6m, pagadera trimestralmente.		
Monto en circulación:		
Serie A	22,998,000	20,165,000
Serie B	1,541,000	
Menos: Gastos diferidos emisión de bonos	<u>(230,024)</u>	<u>(105,371)</u>
Bonos por pagar al costo amortizado	<u>24,308,976</u>	<u>20,059,629</u>

La Emisión está garantizada a través de fideicomiso irrevocable de garantía suscrito con MMG BANK CORPORATION, como fiduciario.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos

Al 31 de diciembre de 2020

9. Capital en acciones

Acciones comunes

	2020	2019
300 acciones comunes autorizadas sin valor nominal, emitidas y en circulación.	401,908	401,908
Capital adicional pagado	<u>5,889,573</u>	<u>5,889,573</u>

10. Gastos generales y administrativos

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

	dic-20	dic-19
Salarios	2,400	-
Décimo tercer mes	150	-
Seguro Social	346	-
Riesgos profesionales	50	-
Beneficios a empleados	373	950
Seguros	405	-
Impuestos	3,506	3,540
Papelería y útiles de oficina	1	370
Servicios Administrativos	18,000	18,000
Honorarios profesionales	6,470	3,476
Dietas	108,750	66,750
Gastos de urbanización	-	294
Atenciones y cortesías	374	371
Gastos legales	50	90
Otros gastos	4,610	16,323
Total	<u>145,486</u>	<u>110,163</u>



MMG BANK CORPORATION
MMG Tower, Piso 22
Avenida Paseo del Mar
Costa del Este
Tel.: (507) 265-7600
Fax: (507) 265-7601
Apartado 0832-02453
World Trade Center
República de Panamá
www.mmgbank.com

CERTIFICACIÓN

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

En nuestra condición de agente de pago, registro y transferencia del programa de bonos Inmobiliarios y bonos subordinados acumulativos de hasta Treinta Millones de Dólares con 00/100 (US\$30.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 286-19 del 30 de julio de 2019; por este medio certificamos que al 31 de diciembre de 2020:

1. El saldo a capital de los Bonos de la serie A emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2020 es de Veintidós millones Novecientos Noventa y Ocho Mil Dolares 00/100 (US\$22,998,000.00).
2. El saldo a capital de los Bonos de la serie B emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2020 es de Un Millón Quinientos Cuarenta y Un mil Dolares 00/100 (US\$1,541,000.00).

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



Marielena Garcia Maritano
Firma Autorizada

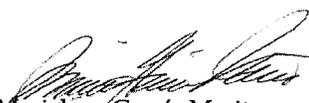
CERTIFICACIÓN
MMG BANK CORPORATION FID-014
PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.
BONOS CORPORATIVOS
US\$ 30.000,000.00

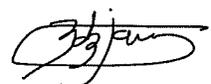
En nuestra condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía constituido por PANAMA NORTE SCHOOL, S.A. (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de ésta, derivadas de los bonos corporativos de hasta Treinta Millones de Dólares con 00/100 (US\$30.000,000.00), 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 2020:

1. El saldo a capital de Bonos Serie A y Serie B emitidos y en circulación, garantizados por el fideicomiso de garantía, asciende a veinticuatro millones quinientos treinta y nueve mil dólares con 00/100 (US\$24,539,000.00).
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos por:
 - A. Primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía de 2 fincas propiedad de Panama Norte School, S.A., según consta inscrito mediante Escritura Pública No. 6,836 del 20 de agosto de 2018 inscrita a los Folios 30167701 y 30198890 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá el 3 de septiembre de 2018.
 - B. Dinero en efectivo por el monto de cuatrocientos cincuenta y siete mil cuatrocientos diecinueve dólares con 79/100 (US\$457,419.79).
 - C. Prenda Mercantil y Certificado de Acciones en favor del fideicomiso de garantía por el valor de nueve mil seiscientos dólares con 00/100 (US\$9,600.00).
 - D. Fianzas a favor del fideicomiso de garantía por el valor de veintidós millones ciento cincuenta mil dólares con 00/100 (US\$22,150,000.00).
3. El patrimonio total administrado es de sesenta y ocho millones seiscientos diecisiete mil diecinueve dólares con 79/100 (US\$ 68,617,019.79).
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 280%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres fue de 225%, 221 y 216%.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor tienen su concentración en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veinte (20) de enero de dos mil veintiuno (2021).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.


Marielena García-Maritano
Firma Autorizada



PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.
Informe de Gestión

MMG Bank Corporation, en su condición de agente fiduciario del fideicomiso de garantía MMG BANK CORPORATION FID-014 (en adelante el "Fideicomiso") constituido por PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A., (en adelante el "Fideicomitente"); cuyo objeto es garantizar el cumplimiento de las obligaciones de ésta, derivadas de los bonos corporativos 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 2020.

1. Bonos emitidos y en circulación:

El saldo a capital de Bonos Serie A y Serie B emitidos y en circulación, garantizados por el fideicomiso de garantía, asciende a veinticuatro millones quinientos treinta y nueve mil dólares con 00/100 (US\$24,539,000.00).

Monto en circulación	
Serie A	22,998,000.00
Serie B	1,541,000.00
	24,539,000.00

2. Bienes del Fideicomiso:

Los bienes del fideicomiso son los siguientes:

- a. **Efectivo:** cuatrocientos cincuenta y siete mil cuatrocientos diecinueve dólares con 79/100 (US\$457,419.79).
- b. Primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía de 2 fincas propiedad de Panama Norte School, S.A., según consta inscrito mediante Escritura Pública No. 6,836 del 20 de agosto de 2018 inscrita a los Folios 30167701 y 30198890 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá el 3 de septiembre de 2018.

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

- c. **Derechos prendarios** sobre un total de 300 acciones de Panama Norte School, S.A., con un valor de nueve mil seiscientos dólares (US\$9,660.00).
- d. **Las Fianzas y Pólizas** otorgadas por los fiadores endosados en favor del Acreedor Hipotecario MMG BANK CORPORATION FID 014.
- e. **Fianzas personales** de accionistas de Panama Norte School, S.A. por un valor de veintidós millones ciento cincuenta mil dólares (US\$22,150,000.00).

3. Detalle de Comisiones

Al 31 de diciembre de 2020	
Comisión por Agente Fiduciario	\$6,687.50
Total	\$6,687.50

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.
Informe de Gestión

4. Detalle de Fianzas y Endosos

Aseguradora	Tipo	No. de Fianza
ASSA	Póliza contra todo riesgo contratistas	06B51587
Internacional de Seguros	Fianza de Pago Anticipado	070-001-000021120-000000
Internacional de Seguros	Fianza de cumplimiento de obra	070-001-000021018-000000

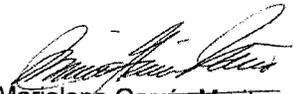
Durante el trimestre a diciembre de 2020 el Fideicomitente ha suscrito y entregado al fiduciario actas de entrega y finiquitos de la mayoría de los contratistas del proyecto, dada la culminación de obras.

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 veinte (20) de enero del dos mil veintiuno (2021).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.


Marielena García Maritano
Firma Autorizada

