

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

Trimestre terminado al 31 de marzo de 2021

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 setecientos ochenta mil dólares (B/.1,780,000) Bonos inmobiliarios
FECHA DE VENCIMIENTO:	11 de marzo de 2022
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	<a href="mailto:silvia@coronadoesvida.com">silvia@coronadoesvida.com</a>

## I PARTE

### i. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

#### A. Liquidez

Para los tres meses el Emisor registró aumento en el total de activos, al 31 de marzo de 2021 con relación al 31 de diciembre de 2020 por B/.107,044 que corresponde principalmente a un aumento en la propiedad de inversión y construcción en proceso. El principal activo del Emisor lo constituye el rubro de la Propiedad de inversión que asciende a B/. 29,336,496 y representa el 84% del total de los activos. El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del emisor es de 0.62 veces al 31 de marzo de 2021 mientras que al 31 de diciembre de 2020 fue de 2.07 veces. El índice de los recursos líquidos del Emisor presentó una disminución de B/.333,602 al 31 de marzo de 2021 con relación al 31 de diciembre de 2020 lo que representó una disminución de 69.95% principalmente por el efectivo.

#### B. Recursos de Capital

Del total de pasivos al 31 de marzo de 2021 de B/. 29,033,536 el Emisor financió el 83% de los activos, mientras que el patrimonio de B/. 5,763,185 representa el 17% de los activos. El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor es de 5.04 veces al 31 de marzo de 2021 y de 4.95 veces al 31 de diciembre de 2020. Para el período de 31 de marzo de 2021 los pasivos aumentaron a B/. 29,033,536 de B/. 28,854,585 al 31 de diciembre de 2020; el aumento fue principalmente por la emisión de bonos inmobiliarios. El patrimonio por B/. 5,763,185 al 31 de marzo de 2021 está representado en su mayoría al capital adicional pagado por B/. 5,889,573 que representa 102.19% 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 más gastos y costos operativos y financieros generados desde el 1 de noviembre del 2020. Para el 31 de marzo de 2021 el emisor presenta una ganancia operativa, sin incluir depreciación ni amortización, de B/.180,777 y una pérdida en el periodo de B/.71,907 al incluir la depreciación por un monto de B/. 222,946 y amortización de gastos de emisión de bonos por un monto de B/.29,738.

#### 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 marzo 2021

# Panamá Norte School, S.A.

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
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	6-13

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos

Al 31 de marzo de 2021

---

## 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 marzo de 2021 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.

31 de mayo de 2021

  
Silvia Flores  
Administración

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA-INTERINO  
AL 31 DE MARZO 2021

		2021	2020
	Notas	31 de marzo (No auditado)	31 de diciembre (auditado)
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo	3	B/. 96,818	B/. 429,973
Impuestos pagados por anticipado		43,239	42,095
Gastos pagados por anticipado		3,224	4,815
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<u>143,281</u>	<u>476,883</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas por cobrar-partes relacionadas	4	3,542,013	3,539,312
Propiedades de inversión	5	29,336,496	29,223,454
Construcción en proceso	6	1,305,859	962,020
Otros activos		34,957	30,588
Depósitos de garantía fiduciaria		434,115	457,420
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<u>34,653,440</u>	<u>34,212,794</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<u><b>B/. 34,796,721</b></u>	<u><b>B/. 34,689,677</b></u>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar-comerciales		15,202	14,974
Ingresos diferidos-alquiler		214,343	214,343
Gastos acumulados y otros pasivos		723	735
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<u>230,268</u>	<u>230,052</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Bonos por pagar al costo amortizado	8	24,647,578	24,393,741
Intereses por pagar-bonos		357,294	432,396
Cuentas por pagar-partes relacionadas	4	3,798,396	3,798,396
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<u>28,803,268</u>	<u>28,624,533</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<u>29,033,536</u>	<u>28,854,585</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital en acciones	9	401,908	401,908
Capital adicional pagado	9	5,889,573	5,889,573
Impuesto complementario		(667)	(667)
Déficit acumulado		(527,629)	(455,722)
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<u>5,763,185</u>	<u>5,835,092</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u><b>B/. 34,796,721</b></u>	<u><b>B/. 34,689,677</b></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 MARZO DE 2021

	Notas	I Trimestre		I Trimestre-Acumulado	
		2021 Enero a marzo (No auditado)	2020 Enero a marzo (No auditado)	2021 31 de marzo (no auditado)	2020 31 de marzo (no auditado)
<b>Ingresos</b>					
Alquiler de propiedad	B/.	643,030	-	B/.	643,030
<b>Ingresos totales</b>		<u>643,030</u>	<u>-</u>	<u>643,030</u>	<u>-</u>
<b>Gastos</b>					
Gastos generales y administrativos	9	62,107	18,898	62,107	18,898
Gastos de personal		3,476	-	3,476	-
Depreciación		222,946	-	222,946	-
Amortización gastos de emisión de bonos		29,738	-	29,738	-
<b>Total de gastos</b>		<u>318,267</u>	<u>18,898</u>	<u>318,267</u>	<u>18,898</u>
Ganancia antes de ingresos y gastos financieros		324,763	-	324,763	(18,898)
<b>Intereses y gastos financieros</b>					
Intereses ganados		2,791	6,924	2,791	6,924
Gastos financieros		(399,461)	(128)	(399,461)	(128)
Total de Intereses y gastos financieros		(396,670)	6,796	(396,670)	6,796
Ganancia antes del impuesto		(71,907)		(71,907)	
Impuesto sobre la renta		-	-	-	-
<b>Pérdida del periodo</b>		<u>B/.</u>	(71,907)	<u>B/.</u>	(12,102)
				<u>B/.</u>	(71,907)
				<u>B/.</u>	(12,102)

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 MARZO DE 2021

(En balboas)

	Notas	Capital en acciones	Capital adicional pagado en exceso	Déficit acumulado	Impuesto complementario	Total de patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre 2019 (Auditado)</b>		<b>401,908</b>	<b>5,889,573</b>	<b>(379,188)</b>	<b>(294)</b>	<b>5,911,999</b>
Utilidad (Pérdida) del periodo		-		(12,102)	-	(12,102)
<b>Saldo al 31 de marzo 2020 (No auditado)</b>		<b>401,908</b>	<b>5,889,573</b>	<b>(391,290)</b>	<b>(294)</b>	<b>5,899,897</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre 2020 (Auditado)</b>		<b>401,908</b>	<b>5,889,573</b>	<b>(455,722)</b>	<b>(667)</b>	<b>5,835,092</b>
Utilidad (Pérdida) del periodo			-	(71,907)		(71,907)
<b>Saldo al 31 de marzo 2021 (No auditado)</b>		<b>401,908</b>	<b>5,889,573</b>	<b>(527,629)</b>	<b>(667)</b>	<b>5,763,185</b>

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 MARZO DE 2021

(En balboas)

	Notas	2021 31 de marzo (No auditado)	2020 31 de marzo (No auditado)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad (pérdida) neta		(71,907)	(12,102)
Depreciación		222,946	-
<b>Resultados de las operaciones antes de capital de trabajo</b>			
Impuestos pagados por anticipado		151,039	(12,102)
Cuentas por pagar comerciales		(1,144)	-
Gastos pagados por anticipado		228	7,670
Gastos acumulados y otros pasivos		1,591	1,605
Depósitos de garantía		(12)	-
Intereses por pagar-bonos		23,305	(74,023)
Otros activos		(75,102)	-
<b>Efectivo neto provisto en las actividades de operación</b>		<b>95,536</b>	<b>(72,264)</b>
<b>Flujos de efectivo en las Actividades de inversión</b>			
Propiedades de inversión		(337,528)	-
Disposiciones y ajustes		1,540	-
Construcciones en proceso		(343,839)	(1,975,906)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>		<b>(679,827)</b>	<b>(1,975,906)</b>
<b>Flujos de efectivo en actividades de financiamiento</b>			
Efectivo recibido-bonos (préstamos)		253,837	2,219,356
Cuentas por cobrar relacionadas		(2,701)	(7,490)
Cuentas por pagar relacionada		-	1,873
<b>Efectivo neto provisto por las act. de financiamiento</b>		<b>251,136</b>	<b>2,213,739</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo</b>		<b>(333,155)</b>	<b>165,569</b>
Efectivo al comienzo del período		429,973	388,049
<b>Efectivo al final del período</b>		<b>96,818</b>	<b>553,618</b>

Véanse las notas y anexos a los estados financieros.

**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de marzo de 2021**

# PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

## Notas a los estados financieros interinos

Al 31 de marzo de 2021

---

### 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 marzo de 2021

---

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

### **d. Efectivo**

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

### **e. Construcción en proceso**

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

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

### **f. Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión 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 marzo de 2021

---

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 marzo 2021 comparado al 31 de diciembre 2020 como se detallan a continuación:

### 3. Efectivo

A continuación los saldos disponibles al finalizar el año:

	2021	2020
Fondos en cajas	100	100
Cuenta corriente	95,683	428,640
Cuenta de ahorro	1,035	1,033
Total	<u>96,818</u>	<u>429,773</u>

### 4. Cuentas entre partes relacionadas

Las cuentas que componen estos rubros son las siguientes:

#### Cuentas por cobrar

	2021	2020
Cuentas por cobrar-Donvasa Holding Corp.	3,292,013	3,289,312
Anticipo a compra de acciones	250,000	250,000
Total	<u>3,542,013</u>	<u>3,539,312</u>

#### Cuentas por pagar

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

# PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

## Notas a los estados financieros interinos

Al 31 de marzo de 2021

### 5. Propiedades de inversión

La propiedad consiste en dos globos de terreno con un área de 57,419.37 mts<sup>2</sup>, 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
<b>Costos</b>				
Al 31 de diciembre de 2020	6,291,481	21,257,319	1,821,855	29,370,655
Adiciones		321,470	16,058	337,528
Disminuciones y reclasificaciones	-	1,540		1,540
Al 31 de marzo de 2021	<u>6,291,481</u>	<u>21,577,249</u>	<u>1,837,913</u>	<u>29,706,643</u>
<b>Depreciación y deterioro de valor acumulado</b>				
Al 31 de diciembre de 2020	-	116,837	30,364	147,201
Aumentos		177,135	45,811	222,946
Disminuciones y reclasificaciones		-		-
Al 31 de marzo de 2021	<u>-</u>	<u>293,972</u>	<u>76,175</u>	<u>370,147</u>
<b>Importe en libros</b>				
Al 31 de diciembre de 2020	6,291,481	21,140,482	1,791,491	29,223,454
Al 31 de marzo de 2021	<u>6,291,481</u>	<u>21,283,277</u>	<u>1,761,738</u>	<u>29,336,496</u>

## 6. Construcción en proceso

Los costos de construcción en proceso al 31 de marzo de 2021 ascienden a B/.1,305,859 y B/.962,020 al 31 de diciembre de 2020, los cuales corresponden a costos incurridos en el desarrollo de un complejo deportivo que formará parte de la infraestructura educativa.

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. 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.

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 marzo de 2021

Al 31 de marzo de 2021, la Compañía ha emitido la serie A y B, que se detalla a continuación:

	2021	2020
Bonos de desarrollo inmobiliario Serie "A", emitidos por B/.23,000,000 el 3 de septiembre de 2019, con vencimiento el 11 marzo de 2022, tasa de interes del 5% más libor 6m, pagadera trimestralmente.	B/.22,998,000	B/.22,998,000
Bonos de desarrollo inmobiliario Serie "B" emitidos por B/.3,250,000 el 20 de febrero de 2020 con vencimiento el 11 de marzo de 2022, tasa de interés del 5% más libor 6m, pagadera trimestralmente.	<u>1,780,000</u>	<u>1,541,000</u>
	24,778,000	24,539,000
Menos: Gastos diferidos emisión de bonos	(160,160)	(230,024)
Amortización gastos de emisión de bonos	<u>29,738</u>	<u>84,765</u>
	<u>B/. 24,647,578</u>	<u>B/. 24,393,741</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:

- 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 los bienes inmuebles es de B/. 46,000,000.
- Dinero en efectivo por un monto de B/.434,115.
- 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.

Mediante resolución No.SMV-392-20 de 8 de septiembre de 2020, la Superintendencia de Mercado de Valores autoriza la modificación de la fecha de vencimiento de la emisión de bonos Serie A, extendiéndola hasta el 11 de marzo de 2022. El vencimiento original era el 11 de septiembre de 2021.

# PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

## Notas a los estados financieros interinos Al 31 de marzo de 2021

---

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

### 8. Capital en acciones

El capital se detalla a continuación:

	2021	2020
300 acciones comunes autorizadas sin valor nominal, emitidas y en circulación.	B/. 401,908	B/. 401,908
Capital adicional pagado	B/.5,889,573	B/.5,889,573

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

### 9. Gastos generales y administrativos

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

	2021	2020
Prima de seguros	45	-
Gastos notariales y timbre	90	50
Servicios administrativos	4500	4500
Cuotas y suscripciones	168	-
Gastos de ITBMS	147	315
Limpieza y aseo	99	-
Rep. y mant de edificio	5480	-
Combustible y lubricantes	32	-
Dietas	19500	13500
Servicios profesionales	29808	-
Comidas y bebidas	-	233
Atenciones y cortesías	295	-
Impuestos	653	300
Mensajería y transporte	1290	-
	<b>62107</b>	<b>18898</b>

**PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.**

**Notas a los estados financieros interinos  
Al 31 de marzo de 2021**

---

El interino de marzo de 2020, los gastos generales se presentaron como gastos financieros, los cuales segregamos e incluimos en marzo 2021 como gastos generales y administrativos, para su comparabilidad.

## 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 lo siguiente:

1. El saldo a capital de los Bonos de la serie A emitidos y en circulación al 31 de marzo de 2021 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 marzo de 2021 es de Un Millón Setecientos Ochenta Mil Dolares 00/100 (US\$1,780,000.00).

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



**Marielena García Maritano**  
Firma Autorizada

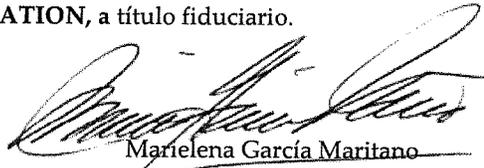
**CERTIFICACIÓN**  
**MMG BANK CORPORATION FID-014**  
**PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.**  
**BONOS INMOBILIARIOS**  
**US\$ 30.000,000.00**

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, 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 marzo de 2021:

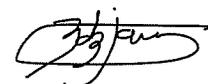
1. El saldo a capital de Bonos Serie A y Serie B emitidos y en circulación, garantizados por el fideicomiso de garantía, asciende a veinticuatro millones setecientos setenta y ocho mil dólares con 00/100 (US\$24,778,000.00).
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos por:
  - A. Primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía sobre dos (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 treinta y cuatro mil ciento quince dólares con 00/100 (US\$434,115.00).
  - C. Certificado de Acciones endosado 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 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 quinientos noventa y tres mil setecientos quince dólares con 00/100 (US\$ 68,593,715.00).
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 277%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres fue de 221, 216% y 280%
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 veinte (20) de abril 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 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 marzo de 2021.

**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 setecientos setenta y ocho mil dólares con 00/100 (US\$24,778,000.00).

Monto en circulación	
Serie A	22,998,000.00
Serie B	1,780,000.00
<b>Total de los Bonos</b>	<b>24,778,000.00</b>

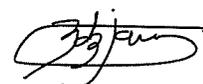
**2. Bienes del Fideicomiso:**

Los bienes del fideicomiso son los siguientes:

- a. **Efectivo:** cuatrocientos treinta y cuatro mil ciento quince dólares con 00/100 (US\$434,115.00).
- b. Primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles en favor del fideicomiso de garantía de dos (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 de los bienes inmuebles cedidos al fideicomiso 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. Derecho sobre las indemnizaciones que pudieran surgir de las Fianzas de anticipo y cumplimiento por contrato de Crescendo Enterprise, S.A., 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).



**PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.**  
Informe de Gestión

**3. Detalle de Comisiones**

Al 31 de marzo de 2021	
Comisión por Agente Fiduciario	\$6,687.50
<b>Total</b>	<b>\$6,687.50</b>

**4. Detalle de Fianzas y Endosos**

Aseguradora	Tipo	No. de Fianza
Internacional de Seguros	Fianza de Pago Anticipado	070-001-000021120-000000
Internacional de Seguros	Fianza de cumplimiento de obra	070-001-000021018-000000

Al corte de 31 de marzo de 2021 el Emisor confirma la terminación de obras del proyecto y se hace entrega formal del colegio al arrendatario Metropolitan School, de modo que no se requiere la renovación de las demás fianzas y pólizas por los contratos para la construcción.

**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 abril del dos mil veintiuno (2021).

**MMG BANK CORPORATION**, a título fiduciario.



Marielena Garcia Maritano  
Firma Autorizada

