

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

Trimestre terminado al 30 de septiembre 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) 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"	Doce millones doscientos ochenta y tres mil cuatrocientos cuarenta dólares (B/.12,283,440) 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 nueve meses el Emisor registró aumento en el total de activos, al 30 de septiembre de 2021 con relación al 31 de diciembre de 2020 por B/.358,959 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/. 30,709,293 y representa el 88% del total de los activos. El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del emisor es de 1.59 veces al 30 de septiembre 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/.110,862 al 30 de septiembre de 2021 con relación al 31 de diciembre de 2020 lo que representó una disminución de 23.25% principalmente por el efectivo.

B. Recursos de Capital

Del total de pasivos al 30 de septiembre de 2021 de B/. 29,566,717 el Emisor financió el 84% de los activos, mientras que el patrimonio de B/. 5,481,919 representa el 16% de los activos. El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor es de 5.39 veces al 30 de septiembre de 2021 y de 4.95 veces al 31 de diciembre de 2020. Para el período de 30 de septiembre de 2021 los pasivos aumentaron a B/. 29,566,717 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/. 5,481,919 al 30 de septiembre de 2021 está representado en su mayoría por el capital adicional pagado por B/. 5,889,573 que representa 107.44% 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 administrativos por B/. 38,758 que en su mayoría son servicios profesionales y de contabilidad, depreciación por B/. 241,444, amortización emisión de gastos de bonos por B/. 8,484 y gastos financieros por B/. 449,245. Al 30 de septiembre de 2021 el emisor presenta una ganancia operativa, sin incluir depreciación ni amortización, pero incluyendo gastos e intereses financieros, por B/.185,171 y una pérdida en el periodo de B/.64,757 incluyendo depreciación y amortización.

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 30 de septiembre 2021

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	6-13

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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.

30 de septiembre de 2021


Silvia Flores
Administración

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA-INTERINO
POR EL TRIMESTRE TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

		2021	2020
	Notas	30 de septiembre (No auditado)	31 de diciembre (auditado)
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo	3	B/. 362,071	B/. 429,973
Impuestos pagados por anticipado		1,950	42,095
Gastos pagados por anticipado		2,000	4,815
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>366,021</u>	<u>476,883</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar-partes relacionadas	4	3,545,040	3,539,312
Propiedades de inversión	5	30,709,293	29,223,454
Construcción en proceso	6	8,797	962,020
Depósitos de garantía fiduciaria		418,388	457,420
Otros activos		1,097	30,588
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>34,682,615</u>	<u>34,212,794</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>B/. 35,048,636</u>	<u>B/. 34,689,677</u>
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar-comerciales		5,499	14,974
Ingresos diferidos-alquiler		224,391	214,343
Gastos acumulados y otros pasivos		670	735
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>230,560</u>	<u>230,052</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Bonos por pagar al costo amortizado	7	29,246,668	24,393,741
Intereses por pagar-bonos		89,489	432,396
Cuentas por pagar-partes relacionadas	4	-	3,798,396
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		<u>29,336,157</u>	<u>28,624,533</u>
TOTAL PASIVO		<u>29,566,717</u>	<u>28,854,585</u>
PATRIMONIO			
Capital en acciones	8	401,908	401,908
Capital adicional pagado	8	5,889,573	5,889,573
Impuesto complementario		(1,067)	(667)
Déficit acumulado		(808,495)	(455,722)
TOTAL DE PATRIMONIO		<u>5,481,919</u>	<u>5,835,092</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>B/. 35,048,636</u>	<u>B/. 34,689,677</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 30 SEPTIEMBRE DE 2021

	Notas	III Trimestre		III Trimestre-Acumulado	
		2021 julio a sept (No auditado)	2020 julio a sept (No auditado)	2021 30 de sept (no auditado)	2020 30 de sept (no auditado)
Ingresos					
Alquiler de propiedad	B/.	673,173	-	B/ 1,979,329	-
Ingresos totales		<u>673,173</u>	<u>-</u>	<u>1,979,329</u>	<u>-</u>
Gastos					
Gastos generales y administrativos	9	34,145	9,548	145,159	28,389
Gastos de personal		4,613	-	12,647	-
Depreciación		241,444	-	700,060	-
Amortización gastos de emisión de bonos		8,484	-	170,303	-
Total de gastos		<u>288,686</u>	<u>9,548</u>	<u>1,028,169</u>	<u>28,389</u>
Ganancia antes de ingresos y gastos financieros		384,487	- 9,548	951,160	(28,389)
Intereses y gastos financieros					
Intereses ganados		1	1,643	5,962	8,570
Gastos financieros		(449,245)	-	(1,309,895)	(187)
Total de Intereses y gastos financieros		<u>(449,244)</u>	<u>1,643</u>	<u>(1,303,933)</u>	<u>8,383</u>
Pérdida antes del impuesto		(64,757)	(7,905)	(352,773)	(20,006)
Impuesto sobre la renta		-	-	-	-
Pérdida del período		<u>B/ (64,757)</u>	<u>B/ (7,905)</u>	<u>B/ (352,773)</u>	<u>B/ (20,006)</u>

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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

(En balboas)

	Notas	Capital en acciones	Capital adicional pagado en exceso	Déficit acumulado	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre 2019 (Auditado)		401,908	5,889,573	(379,188)	(294)	5,911,999
Utilidad (Pérdida) del periodo		-		(20,006)	(413)	(20,419)
Saldo al 30 de septiembre 2020 (No auditado)		<u>401,908</u>	<u>5,889,573</u>	<u>(399,194)</u>	<u>(707)</u>	<u>5,891,581</u>
Saldo al 31 de diciembre 2020 (Auditado)		401,908	5,889,573	(455,722)	(667)	5,835,092
Utilidad (Pérdida) del periodo			-	(352,773)	(400)	(353,173)
Saldo al 30 de septiembre 2021 (No auditado)		<u>401,908</u>	<u>5,889,573</u>	<u>(808,495)</u>	<u>(1,067)</u>	<u>5,481,919</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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

(En balboas)

	2021 Notas 30 de septiembre (No auditado)	2020 30 de septiembre (No auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta	(352,773)	(20,006)
Depreciación	700,060	-
Resultados de las operaciones antes de capital de trabajo	347,287	(20,006)
Impuestos pagados por anticipado	40,145	-
Cuentas por pagar comerciales	(9,475)	6,844
Gastos pagados por anticipado	2,415	4,815
Gastos acumulados y otros pasivos	(65)	-
Depósitos de garantía	39,032	(74,023)
Intereses por pagar-bonos	(342,907)	-
Ingresos diferidos-alquiler	10,048	-
Otros activos	29,491	84
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	115,971	(82,286)
Flujos de efectivo en las Actividades de inversión		
Propiedades de inversión	(2,187,439)	-
Disposiciones y ajustes	1,540	-
Construcciones en proceso	953,223	(3,104,437)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(1,232,676)	(3,104,437)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento		
Efectivo recibido-bonos (préstamos)	4,852,927	3,050,352
Cuentas por cobrar relacionadas	(5,728)	(7,490)
Cuentas por pagar relacionada	(3,798,396)	-
Efectivo neto provisto por las act. de financiamiento	1,048,803	3,042,862
Aumento (disminución) neto de efectivo	(67,902)	(143,861)
Efectivo al comienzo del período	429,973	388,049
Efectivo al final del período	362,071	244,188

Véanse las notas y anexos a los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros
Al 30 de septiembre de 2021

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos

Al 30 de septiembre 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 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.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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	-	300
Cuenta corriente	361,031	428,640
Cuenta de ahorro	1,040	1,033
Total	<u>362,071</u>	<u>429,973</u>

4. Cuentas entre partes relacionadas

Las cuentas que componen estos rubros son las siguientes:

	2021	2020
Cuentas por cobrar-Donvasa Holding Corp.	3,293,436	3,289,312
Anticipo a compra de acciones	250,000	250,000
Cuentas por cobrar accionistas	1,604	-
Total	<u>3,545,040</u>	<u>3,539,312</u>

Cuentas por pagar

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

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos

Al 30 de septiembre de 2021

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 2020	6,291,481	21,257,319	1,821,855	29,370,655
Adiciones		2,171,381	16,058	2,187,439
Disminuciones y reclasificaciones	-	1,540		1,540
Al 30 de septiembre de 2021	<u>6,291,481</u>	<u>23,427,160</u>	<u>1,837,913</u>	<u>31,556,554</u>
Depreciación y deterioro de valor acumulado				
Al 31 de diciembre de 2020	-	116,837	30,364	147,201
Aumentos		562,353	137,707	700,060
Disminuciones y reclasificaciones		-		-
Al 30 de septiembre de 2021	<u>-</u>	<u>679,190</u>	<u>168,071</u>	<u>847,261</u>
Importe en libros				
Al 31 de diciembre de 2020	<u>6,291,481</u>	<u>21,140,482</u>	<u>1,791,491</u>	<u>29,223,454</u>
Al 30 de septiembre de 2021	<u>6,291,481</u>	<u>22,747,970</u>	<u>1,669,842</u>	<u>30,709,293</u>

6. Construcción en proceso

Los costos de construcción en proceso al 30 de septiembre de 2021 ascienden a B/.8,797 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.

Al 30 de junio de 2021, la Compañía rescindió las series A y B, y el 30 de junio de 2021 emitió las series C y D. El 17 de agosto de 2021 se emitió la serie E que se detallan a continuación:

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos

Al 30 de septiembre de 2021

BONOS POR PAGAR AL COSTO AMORTIZADO

	2021	2020
Bonos de desarrollo inmobiliarios Serie "A" emitidos por B/.23,000,000 el 3 de septiembre de 2019, con vencimiento el 11 de marzo 2022, tasa de interés del 5% más libor 6m, pagadera trimestralmente.	B/. -	B/.22,998,000
Bonos de desarrollo inmobiliarios 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.	-	1,541,000
Bonos de desarrollo inmobiliarios Serie "C" 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.	12,283,440	-
Bonos de desarrollo inmobiliarios Serie "D" 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	-
Bonos de desarrollo inmobiliarios Serie "E" emitidos por B/. 3,800,000 el 17 de agosto de 2021 con vencimiento el 21 de mayo de 2029, tasa de interés anual de 12.0%, pagadera trimestralmente.	3,800,000	-
	<u>29,483,440</u>	<u>24,539,000</u>
Menos: Gastos diferidos emisión de bonos	(504,685)	(230,024)
Amortización gastos de emisión de bonos	267,913	84,765
	<u>B/. 29,246,668</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:

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos Al 30 de septiembre de 2021

- 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/.418,387.79
- Prenda mercantil y certificados de acciones por el monto de B/. 9,600 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 ciertos términos y condiciones de la emisión de bonos Serie C, con vencimiento hasta el 30 de junio de 2028 y mediante la resolución No.SMV-321-21 de 23 de junio de 2021, autoriza la modificación de los términos y condiciones de la serie D, con vencimiento 30 de junio de 2028. El suplemento No. 5 autorizó la emisión de la Serie E con vencimiento 21 de mayo de 2029,

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:

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos
Al 30 de septiembre de 2021

	2021	2020
Prima de seguros	493	-
Gastos notariales y timbres	125	50
Papelería y útiles de oficina	129	-
Servicios administrativos	13,500	13,500
Cuotas y suscripciones	168	-
Gastos de ITBMS	823	977
Limpieza y aseo	486	-
Rep y mant de edificio	26,593	-
Combustible y lubricantes	32	-
Alquiler de equipo	1,080	-
Dietas	59,250	12,750
Servicios profesionales	38,923	450
Comidas y bebidas	1	363
Atenciones y cortesías	295	-
Impuestos	1,971	300
Acarreo y transporte	1,290	-
	145,159	28,389

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

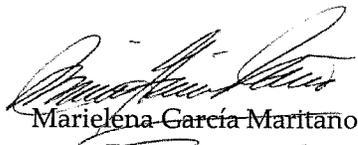
CERTIFICACIÓN

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 C emitidos y en circulación al 30 de septiembre de 2021 es de Doce Millones Doscientos Ochenta y Tres mil Cuatrocientos Cuarenta Dolares 00/100 (US\$12,283,440.00).
2. El saldo a capital de los Bonos de la serie D emitidos y en circulación al 30 de septiembre de 2021 es de Trece Millones Cuatrocientos mil Dolares 00/100 (US\$13,400,000.00).
3. El saldo a capital de los Bonos de la serie E emitidos y en circulación al 30 de septiembre de 2021 es de Tres Millones Ochocientos mil Dolares 00/100 (US\$3,800,000.00).

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, (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 30 de septiembre de 2021:

1. El saldo a capital de Bonos Serie C y Serie D emitidos y en circulación, garantizados por el fideicomiso de garantía, asciende a veinticinco millones seiscientos ochenta y tres mil cuatrocientos cuarenta dólares con 00/100 (US\$25,683,440.00).
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 dieciocho mil trescientos ochenta y siete dólares con 79/100 (US\$418,387.79).
 - 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. Endoso en favor del fideicomiso de la Póliza de incendio No. INCE-08300000026782 que cubre los bienes inmuebles cedidos al Fideicomiso, emitida por MAPFRE.
3. El patrimonio total administrado es de cuarenta y seis millones cuatrocientos veintisiete mil novecientos ochenta y siete dólares con 79/100 (US\$ 46,427,987.79).
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 181%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres fue de 180% en junio de 2021, fue de 277% en marzo de 2021 y de 280% en diciembre de 2020.
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 veinticinco (25) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.


Maffelena 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 30 de septiembre de 2021.

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 veinticinco millones seiscientos ochenta y tres mil cuatrocientos cuarenta dólares con 00/100 (US\$25,683,440.00).

	Monto en Circulación	
Serie C		12,283,440.00
Serie D		13,400,000.00
Total de Bonos		25,683,440.00

2. Bienes del Fideicomiso:

Los bienes del fideicomiso son los siguientes:

- a. Efectivo: cuatrocientos dieciocho mil trescientos ochenta y siete dólares con 79/100 (US\$418,387.79).
- 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\$9,600.00).
- d. Endoso en favor del fideicomiso de la Póliza de incendio No. INCE-08300000026782 que cubre los bienes inmuebles cedidos al Fideicomiso, emitida por MAPFRE.

3. Detalle de Comisiones

al 30 de septiembre de 2021	
Comisión Agencia Fiduciaria	6,687.50
Total	6,687.50



PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.
Informe de Gestión

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 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.

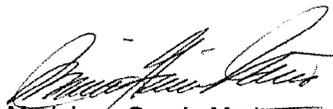
Mediante endoso de MAPFRE se designa al fideicomiso como acreedor hipotecario la Póliza de incendio No. INCE-0830000026782, que cubre las instalaciones y equipo de los bienes inmuebles dados en fideicomiso, en cumplimiento a lo establecido en el prospecto informativo de los Bonos.

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 veinticinco (25) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.


Marielena García Maritano
Firma Autorizada

