

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

Trimestre terminado al 31 de diciembre 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 ciento sesenta y seis mil ochocientos ochenta dólares (B/.12,166,880) bonos Inmobiliarios
MONTO COLOCADO DE LA SERIE "D"	Trece millones cuatrocientos mil dólares (B/.13,400,000) Bonos Inmobiliario
MONTO COLOCADO DE LA SERIE "E"	Tres millones ochocientos mil dólares (B/.3,800,000) Bonos Subordinados
FECHA DE VENCIMIENTO SERIE C Y D	30 de junio de 2028
FECHA DE VENCIMIENTO SERIE E	21 de mayo de 2029
NUMERO DE TELÉFONO DEL EMISOR	507- 263-7247 / 366-6200
DIRECCIÓN EL EMISOR:	San Francisco, Avenida Quinta Sur Calle 76 y 77 PH Iver 77, Panamá, República de Panamá
PERSONA DE CONTACTO:	Silvia Flores
DIRECCIÓN DE CORREO	silvia@coronadoesvida.com

I PARTE

i. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Para los doce meses el Emisor registró aumento en el total de activos, al 31 de diciembre de 2021 con relación al 31 de diciembre de 2020 por B/.4,592,191 que corresponde principalmente a un aumento en la propiedad de inversión y revaluación de propiedad de inversión. El principal activo del Emisor lo constituye el rubro de la Propiedad de inversión y revaluación de propiedad de inversión que asciende a B/. 30,556,187 y 4,443,802 representa el 89% del total de los activos. El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del emisor es de 0.99 veces al 31 de diciembre 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/.244,703 al 31 de diciembre de 2021 con relación al 31 de diciembre de 2020 lo que representó una disminución de 51.31% principalmente por el efectivo.

B. Recursos de Capital

Del total de pasivos al 31 de diciembre de 2021 de B/. 29,912,107 el Emisor financió el 76% de los activos, mientras que el patrimonio de B/. 9,369,761 representa el 24% de los activos. El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor es de 3.19 veces al 31 de diciembre de 2021 y de 4.95 veces al 31 de diciembre de 2020. Para el período de 31 de diciembre de 2021 los pasivos aumentaron a B/. 29,912,107 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/. 9,369,761 al 31 de diciembre de 2021 está representado en su mayoría por el capital adicional pagado por B/. 5,889,573 que representa 62.86% 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/. 122,051 que en su mayoría son servicios de contabilidad, gastos legales, profesionales y depreciación por B/. 158,206, amortización emisión de gastos de bonos por B/. 8,720 y gastos financieros por B/. 509,241. Al 31 de diciembre de 2021 el emisor presenta una ganancia neta por B/. 3,887,844, que incluye el aumento del valor razonable de inversión por B/. 3,999,422 neto de impuesto sobre la renta, sin incluir la depreciación de B/. 158,206 sería por la suma de B/.4,046,050.

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 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	6-14

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos

Al 31 de diciembre 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 diciembre 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. Las cifras de los estados financieros interinos podrían tener variaciones no significativas después de la revisión de nuestros auditores externos producto de correcciones en registros y otros eventos.

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

28 de febrero de 2022



Silvia Flores
Administración

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA-INTERINO
POR EL TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

ACTIVOS	Notas	2021	2020
		31 de diciembre (No auditado)	31 de diciembre (auditado)
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo	3	B/. 229,566	B/. 429,973
Impuestos pagados por anticipado		1,106	42,095
Gastos pagados por anticipado		1,508	4,815
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>232,180</u>	<u>476,883</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar-partes relacionadas	4	3,545,040	3,539,312
Propiedades de inversión	5	30,556,187	29,223,454
Revaluación de propiedad de inversión	5	4,443,802	
Construcción en proceso	6	8,500	962,020
Depósitos de garantía fiduciaria		494,310	457,420
Otros activos		1,849	30,588
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>39,049,688</u>	<u>34,212,794</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>B/. 39,281,868</u>	<u>B/. 34,689,677</u>
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar-comerciales		2,000	14,974
Ingresos diferidos-alquiler		231,123	214,343
Gastos acumulados y otros pasivos		908	735
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>234,031</u>	<u>230,052</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Bonos por pagar al costo amortizado	7	29,138,829	24,393,741
Intereses por pagar-bonos		94,867	432,396
Impuesto sobre renta-diferido	5	444,380	-
Cuentas por pagar-partes relacionadas	4	-	3,798,396
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		<u>29,678,076</u>	<u>28,624,533</u>
TOTAL PASIVO		<u><u>29,912,107</u></u>	<u><u>28,854,585</u></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		3,079,347	(455,722)
TOTAL DE PATRIMONIO		<u>9,369,761</u>	<u>5,835,092</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>B/. 39,281,868</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 31 DICIEMBRE DE 2021

	Notas	IV Trimestre		IV Trimestre-Acumulado	
		2021 oct a dic <u>(No auditado)</u>	2020 oct a dic <u>(auditado)</u>	2021 31-dic <u>(no auditado)</u>	2020 31-dic <u>(auditado)</u>
Ingresos					
Alquiler de propiedad		B/. 686,636	554,687	B/. 2,665,965	554,687
Ingresos totales		<u>686,636</u>	<u>554,687</u>	<u>2,665,965</u>	<u>554,687</u>
Gastos					
Gastos generales y administrativos	9	117,437	125,718	268,559	148,144
Gastos de personal		4,614	2,947	17,261	2,947
Depreciación		158,206	147,201	858,266	147,201
Amortización gastos de emisión de bonos		8,720	84,765	179,023	84,765
Total de gastos		<u>288,977</u>	<u>360,631</u>	<u>1,323,109</u>	<u>383,057</u>
Ganancia antes de ingresos y gastos financieros		397,659	194,056	1,342,856	171,630
Intereses y gastos financieros					
Intereses ganados		4	11,446	5,966	20,016
Costos financieros		509,241	262,030	1,813,173	268,180
Total de Intereses y gastos financieros		<u>(509,237)</u>	<u>(250,584)</u>	<u>(1,807,207)</u>	<u>(248,164)</u>
Pérdida en operaciones del año		<u>(111,578)</u>	<u>(56,528)</u>	<u>(464,351)</u>	<u>(76,534)</u>
Aumento por cambio en el valor razonable -Propiedad de inversión					
Revaluación de propiedad de inversión	5	4,443,802	-	4,443,802	-
Ganancia (pérdida) antes del impuesto		4,332,224	(56,528)	3,979,451	(76,534)
Impuesto sobre la renta	5	444,380	-	444,380	-
Ganancia total		<u>B/. 3,887,844</u>	<u>B/. (56,528)</u>	<u>B/. 3,535,071</u>	<u>B/. (76,534)</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 31 DE DICIEMBRE 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		-		(76,534)	(373)	(76,907)
Saldo al 31 de diciembre 2020 (Auditado)		401,908	5,889,573	(455,722)	(667)	5,835,092
Saldo al 31 de diciembre 2020 (Auditado)		401,908	5,889,573	(455,722)	(667)	5,835,092
Utilidad (Pérdida) del periodo			-	(464,351)	(400)	(464,751)
Revaluación de propiedad de inversión	5		-	3,999,420	-	3,999,420
Saldo al 31 de diciembre 2021 (No auditado)		401,908	5,889,573	3,079,347	(1,067)	9,369,761

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 2021

(En balboas)

Notas	2021 Diciembre (No auditado)	2020 Diciembre (auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta	3,535,071	(76,534)
Depreciación	858,266	147,201
Costos financieros	1,813,173	268,180
Resultados de las operaciones antes de capital de trabajo	6,206,510	338,847
Impuestos pagados por anticipado	40,989	(42,095)
Impuesto sobre renta diferido	444,380	-
Cuentas por pagar comerciales	(12,974)	(9,645)
Gastos pagados por anticipado	3,307	-
Gastos acumulados y otros pasivos	173	735
Depósitos de garantía	(36,890)	(125,333)
Intereses por pagar-bonos	(337,529)	432,396
Intereses pagados	(1,813,173)	(268,180)
Ingresos diferidos-alquiler	16,780	214,343
Otros activos	28,739	(23,845)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	4,540,312	517,223
Flujos de efectivo en las Actividades de inversión		
Propiedad de inversión	(2,191,001)	- 23,092,284
Revaluación de propiedad de inversión	(4,443,802)	-
Construcciones en proceso	953,520	18,286,990
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(5,681,283)	(4,805,294)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento		
Efectivo recibido-bonos (préstamos)	4,745,088	4,334,112
Cuentas por cobrar relacionadas	(5,728)	(3,744)
Cuentas por pagar relacionada	(3,798,396)	-
Impuesto complementario	(400)	(373)
Efectivo neto provisto por las act. de financiamiento	940,564	4,329,995
Aumento (disminución) neto de efectivo	(200,407)	41,924
Efectivo al comienzo del período	429,973	388,049
Efectivo al final del período	229,566	429,973

Véanse las notas y anexos a los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 diciembre 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 diciembre 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	228,523	428,640
Cuenta de ahorro	1,043	1,033
Total	<u>229,566</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 31 de diciembre 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		2,177,278	13,721	2,190,999
Al 31 de diciembre de 2021	<u>6,291,481</u>	<u>23,434,597</u>	<u>1,835,576</u>	<u>31,561,654</u>
Depreciación y deterioro de valor acumulado				
Al 31 de diciembre de 2020	-	116,837	30,364	147,201
Aumentos		690,122	168,143	858,265
Disminuciones y reclasificaciones		-	-	-
Al 31 de diciembre de 2021	<u>-</u>	<u>806,959</u>	<u>198,507</u>	<u>1,005,466</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 31 de diciembre de 2021	<u>6,291,481</u>	<u>22,627,638</u>	<u>1,637,069</u>	<u>30,556,187</u>

Revaluación de propiedad de inversión

Mediante el informe de inspección y avalúo realizado por Panamericana de Avalúos, S. A. fechado 20 de noviembre de 2020 sobre las fincas propiedad de la empresa, se determinaron los siguientes valores como se detalla a continuación:

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos Al 31 de diciembre de 2021

Valor actual (estimado) de mercado			B/. 40,000,000
Valor físico actual-método de costo			
Terreno			
Folio real 30198890	40,898.4000	B/.425/m2 x 0.75	B/. 13,036,365.00
Folio real 30167701	16,520.9700	B/.425 x 0.75	5,266,059.19
Construcción			
Valor neto			<u>B/. 27,701,853.85</u>
Valor físico actual			B/. 46,004,278.04

La empresa decidió mantener el valor del avalúo en B/.35,000,000 como valor razonable para el año 2021. El aumento de valor de la propiedad de B/.4,443,802 se presenta por separado como Revaluación de propiedad de inversión conforme a los parágrafos 33 al 55 de la NIC 40.

El impuesto sobre la renta diferido de B/.444,380 fue calculado en base al 10% del total del aumento.

6. Construcción en proceso

Los costos de construcción en proceso al 31 de diciembre de 2021 ascienden a B/.8,500 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.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos

Al 31 de diciembre de 2021

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 la serie 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:

	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 interes del 5% mas 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 vencimientoel 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 vencimientoel 30 de junio de 2028, tasa de interés anual de 5.5%, pagadera trimestralmente.	12,166,880	-

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos
Al 31 de diciembre de 2021

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 agosto de 2021 con vencimiento el 21 de mayo de 2029, tasa de interés anual de 12.0%, pagadera trimestralmente.

3,800,000

-

29,366,880

24,539,000

Menos: Gastos diferidos emisión de bonos

(407,074)

(230,024)

Amortización gastos de emisión de bonos

179,023

84,765

B/. 29,138,829

B/. 24,393,741

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/.494,310.29
- 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.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

Notas a los estados financieros interinos Al 31 de diciembre de 2021

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	<u>B/.5,889,573</u>	<u>B/.5,889,573</u>

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

13

	2021	2020
Prima de seguros	493	405
Gastos notariales y timbres	140	50
Papelería y útiles de oficina	148	1
Servicios administrativos	18,000	18,000
Cuotas y suscripciones	168	
Gastos de ITBMS	1,016	1,082
Limpieza y aseo	486	2,930
Rep y mant de edificio	36,204	-
Combustible y lubricantes	32	84
Alquiler de equipo	1,080	-
Dietas	80,250	108,750
Servicios profesionales	68,723	10,215
Beneficios empleados	-	373
Comidas y bebidas	1	374
Atenciones y cortesías	295	-
Impuestos	2,679	2,424
Gastos bancarios	5,963	1,860
Acarreo y transporte	1,290	350
Gastos legales	51,591	-
Gastos no deducibles	-	1,246
	<u>268,559</u>	<u>148,144</u>

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.

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

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



PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

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

DICIEMBRE 31,2021

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 31 de diciembre de 2021 es de Doce Millones Ciento Sesenta y Seis Ochocientos ochenta mil Dolares 00/100 (US\$12,166,880.00).
2. El saldo a capital de los Bonos de la serie D emitidos y en circulación al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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

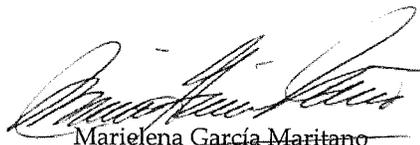
CERTIFICACIÓN
MMG BANK CORPORATION FID-014
PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.
BONOS INMOBILIARIOS
US\$ 30.000,000.00

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 31 de diciembre 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 quinientos sesenta y seis mil ochocientos ochenta dólares con 00/100 (US\$25,566,880.00).
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.
 - C. Certificado de Acciones endosado en favor del fideicomiso de garantía.
 - 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 quinientos tres mil novecientos diez dólares con 29/100 (US\$ 46,503,910.29).
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 182%, por lo que cumple con el mínimo requerido.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres fue de 277% en marzo de 2021, 180% en junio de 2021 y 181% en septiembre de 2021.
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 enero de dos mil veintidós (2022).

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 diciembre 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 quinientos sesenta y seis mil ochocientos ochenta dólares con 00/100 (US\$25,566,880.00).

	Monto en Circulación
Serie C	12,166,880.00
Serie D	13,400,000.00
Total de Bonos	25,566,880.00

2. Bienes del Fideicomiso:

Los bienes del fideicomiso son los siguientes:

- a. Efectivo: cuatrocientos noventa y cuatro mil trescientos diez dólares con 29/100 (US\$494,310.29).
- 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 31 de diciembre 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 enero de dos mil veintidós (2022).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.



Marielena García Maritano
Firma Autorizada

