

REPUBLICA DE PANAMA  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACIÓN  
TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 30 de septiembre de 2019

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: PANAMÁ NORTE SCHOOL S. A.

Mediante Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores No. SMV No. 286-19 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:	12 de agosto de 2019
MONTO EMITIDO DE LAS SERIE "A":	Veintitrés millones de Dólares (B/.23,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América Bonos Inmobiliarios
MONTO COLOCADO DE LA SERIE "A"	Dieciocho millones nueve mil Dólares (B/.18,009,000) Bonos inmobiliarios
FECHA DE VENCIMIENTO:	11 de septiembre de 2021
NUMERO DE TELÉFONO DEL EMISOR	507- 263-7247 / 366-6200
DIRECCIÓN EL EMISOR:	San Francisco, Avenida Quinta Sur Calle 76 y 77 PH Iver 77, Panamá, República de Panamá
PERSONA DE CONTACTO:	Silvia Flores
DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR	<a href="mailto:silvia@coronadoesvida.com">silvia@coronadoesvida.com</a>

## 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 2019 con relación al 31 de diciembre de 2018 por B/.6,794,449 que corresponde principalmente a un aumento en Construcción en proceso. El principal activo del Emisor lo constituye el rubro de la Propiedad y Construcción en Proceso que asciende a B/. 23,672,994 y representa el 86% del total de los activos. El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del emisor es de 28 veces al 30 de septiembre de 2019 mientras que al 30 de septiembre de 2018 fue de 3 veces. El índice de los recursos líquidos del Emisor en el efectivo presentó una disminución de B/.147,989 al 30 de septiembre de 2019 con relación al 31 de diciembre de 2018 lo que representó una disminución de 40%.

#### B. Recursos de Capital

Del total de pasivos al 30 de septiembre de 2019 de B/. 21,740,112 el Emisor financió el 83%, mientras que el patrimonio de B/. 5,910,391 financió el 4.68% de los activos del Emisor. El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor es de 3.68 veces al 30 de septiembre de 2019 y de 2.47 veces al 31 de diciembre de 2018. Para el período de 30 de septiembre de 2019 los pasivos aumentaron a B/. 21,740,112 de B/. 14,852,123 al 31 de diciembre de 2018 el aumento fue principalmente por la emisión de bonos inmobiliarios. El patrimonio por B/. 5,910,391 al 30 de septiembre de 2019 está representado en su mayoría al capital pagado en exceso por B/. 5,889,573 que representa 99% del total.

#### C. Resultado de las operaciones

El Emisor no muestra ingresos ya que la Construcción del edificio está en proceso y aún no está terminada ni la empresa está operando. Los gastos del Emisor corresponden a servicios de contabilidad y otros gastos que no están relacionados con la construcción en proceso directamente. Para el 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el Emisor presenta una pérdida de B/. 93,540 y B/. 81,684 respectivamente ya que aún no se ha terminado la construcción del edificio objeto de alquiler y derechos hipotecarios y la empresa no está operando.

#### 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 (130%).

**II Parte**  
**RESUMEN FINANCIERO**

**Resumen financiero de los resultados de operación al 30 de septiembre 2019**  
**Y del periodo fiscal anterior al 31 de diciembre 2018**

ESTADO DE RESULTADO	Trimestre al 30 de septiembre de 2019	Año Terminado al 31 de diciembre de 2018
Ventas o Ingresos Totales	570	12
Margen Operativo		
Gastos Generales y Administrativos	94,110	81,696
Costos Financieros		
Utilidad o Pérdida	-93,540	-81,684
Acciones emitidas y en circulación	300	300
Utilidad o Pérdida por Acción	-311.80	-272.28
Depreciación y Amortización		
Utilidad Operativa		
Gastos Financieros		
Utilidad o Pérdida del Período	-93,540	-81,684
<b>BALANCE GENERAL</b>		
Activo Circulante	217,571	365,560
Activos totales	27,650,503	20,856,054
Pasivo Circulante	7,716	127,592
Deuda a largo plazo	21,732,395	14,724,531
Capital en Acciones	6,291,481	6,291,481
Utilidades o pérdida retenidas	-380,796	-287,256
Patrimonio total	5,910,391	6,003,931
<b>RAZONES FINANCIERAS</b>		
Deuda Fin/Patrimonio	3.05	1.86
Deuda Total/ Capital Pagado	3.46	2.36
Deuda Total/ Patrimonio	3.68	2.47
Capital de Trabajo	209,855	237,968
Razón Corriente	28.20	2.87

**II PARTE**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestral y anuales (Ver Estado Financiero Interino y Auditado Adjunto)

**III PARTE**  
**ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

No aplica

**IV PARTE**  
**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIOS**

Adjunto

**V PARTE**  
**DIVULGACIÓN**

Este informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de internet (web. sites) de la Superintendencia de Mercado de Valores SMV ([www.supervalores.gob.pa](http://www.supervalores.gob.pa)) y la Bolsa de Valores de Panamá S. A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com))

FIRMA



Jorge Isaacs Conte

8-224-1647

**PANAMA NORTE SCHOOL, S. A**

Estados Financieros Interinos (no auditados) al 30 de septiembre 2019

# PANAMA NORTE SCHOOL, S. A

Estados financieros al 30 de septiembre 2019

<b>Contenido</b>	<b>Pagina</b>
Estado de situación financiera	1
Estado de Ganancia o Pérdida	2
Estado de Cambio en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas al estado Financiero	5-6



**PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**POR EL PERIODO TERMINADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019**

		2019	2018
	Notas	30 de septiembre (No auditado)	31 de diciembre (Auditado)
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo	1	B/. 198,543	B/. 360,745
Gastos pagados por anticipado		19,028	4,815
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<u>217,571</u>	<u>365,560</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas por cobrar-partes relacionadas (Donvasa)		3,285,568	3,282,571
Anticipo a compra de terreno		150,000	-
Propiedad		6,291,481	6,291,481
Construccion en proceso		17,381,513	10,696,656
Otros activos		324,370	219,786
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<u>27,432,932</u>	<u>20,490,494</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<u><u>B/. 27,650,503</u></u>	<u><u>B/. 20,856,054</u></u>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar-comerciales		B/. 7,716	B/. 127,592
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<u>7,716</u>	<u>127,592</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Obligaciones con instituciones financieras a largo plazo (Bonos-préstamo)	2	18,009,000	11,176,134
Cuentas por pagar-partes relacionadas (Accionistas)		3,723,395	3,548,397
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<u>21,732,395</u>	<u>14,724,531</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<u>21,740,112</u>	<u>14,852,123</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital en acciones	3	401,908	401,908
Capital adicional pagado		5,889,573	5,889,573
Impuesto complementario		(294)	(294)
Déficit acumulado		(380,796)	(287,256)
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<u>5,910,391</u>	<u>6,003,931</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u><u>B/. 27,650,503</u></u>	<u><u>B/. 20,856,054</u></u>

Vea nota a los estados financieros

**PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.**  
**ESTADO DE GANANCIA O PÉRDIDA**  
**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019**

	2019	2018
	Notas 30 de septiembre	30 de septiembre
Intereses ganados	B/. 570	B/. 9
Gastos generales y administrativos	4 <u>(94,110)</u>	<u>(55,716)</u>
<b>PÉRDIDA ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<u>(93,540)</u>	<u>(55,707)</u>
Impuesto sobre la renta	-	-
<b>PÉRDIDA DEL AÑO</b>	<u><u>B/. (93,540)</u></u>	<u><u>B/. (55,707)</u></u>

Vea nota a los estados financieros



**PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO**  
**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019**

	Capital en Acciones	Capital Adicional pagado Auditado	Impuesto Complementario Auditado	Deficit Acumulado	Total de Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2018	B/.401,908	5,889,573	-294	-287,256	6,003,931
Perdida al 30 Septiembre 2017				-93,540	-93,540
Saldo al 30 de Septiembre 2019	B/.401,908	5,889,573	-294	-380,796	5,910,391

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.  
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
AL 30 DE SEPTIEMBRE 2019

	2019 Notas 30 de septiembre (No auditado)	2018 31-dic ( auditado)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Utilidad (pérdida) neta	(93,540)	(81,684)
<b>Resultados de las operaciones antes de capital de trabajo</b>	<b>(93,540)</b>	<b>(81,684)</b>
Gastos e impuestos pagados por anticipado	(14,213)	-
Acreeedores comerciales	(119,876)	564
Gastos acumulados e impuestos por pagar	-	125,592
Otros activos	(104,584)	(219,786)
<b>Efectivo neto provisto en las actividades de operación</b>	<b>(332,213)</b>	<b>(175,314)</b>
<b>Flujos de efectivo en las Actividades de inversión</b>		
Construcciones en proceso	(6,684,857)	(8,975,078)
Anticipo a compra de terreno	(150,000)	-
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>(6,834,857)</b>	<b>(8,975,078)</b>
<b>Flujos de efectivo en actividades de financiamiento</b>		
Efectivo recibido-bonos (préstamos)	6,832,866	11,176,134
Abono a obligaciones con instituciones financieras	-	(1,558,631)
Cuentas por cobrar relacionadas	(2,997)	(3,810)
Cuentas por pagar relacionada	174,998	(451,603)
Impuesto complementario	-	(294)
<b>Efectivo neto provisto por las act. de financiamiento</b>	<b>7,004,868</b>	<b>9,161,796</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo</b>	<b>(162,202)</b>	<b>11,404</b>
Efectivo al comienzo del período	360,745	349,341
Efectivo al final del período	198,543	360,745

**PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS NUEVE MESES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019**

	2019	2018
	30 de sept	31 de
	No auditado	diciembre
		Auditado
<b>1 EFECTIVO</b>		
Cuenta corriente	B/. 197,223	359,634
Cuenta de ahorro	1,020	1,011
Caja Menuda	300	100
	B/ 198,543	360,745

**OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES**

**2 FINANCIERAS**

La empresa emitió Bonos Inmobiliarios Serie "A" a favor de MMG Bank Corporation en el periodo 2019 que devengara interés de 5% anual con fecha vencimiento 11 de septiembre de 2021.

B/. 18,009,000

MMG BANK CORPORATION Y PRIVAL BANK  
S. A.

Préstamo sindicado hasta por la suma de B/22,150,000 para financiar los costos de la construcción del proyecto y repagar el préstamo en modalidad de línea de crédito otorgado por MMG BANK CORPORATION durante el 2018. La tasa de interés más el libor a 6 meses y un 1% de FECl, con fecha de vencimiento 7 de septiembre de 2021. Se pagará la totalidad del pago insoluto de capital en la fecha de vencimiento.

B/ 18,009,000      11,176,134

**ACCIONES**

**3 COMUNES**

300 acciones comunes autorizadas sin valor nominal, emitidas y en circulación.

B/ 401,908      401,908

	2019	2018
	30 de sept	31 de diciembre
	No auditado	Auditado
<b>4 GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS</b>		
Impuestos	B/ 1,416	18,310
Servicios Administrativos	16,500	17,000
Honorarios profesionales	3,476	29,182
Dietas	51,750	0
Gastos de urbanización	2,222	0
Otros	17,993	10,656
Cargos Bancarios	353	6,433
Gastos legales	30	90
Papelería y útiles de oficina	370	25
	B/ 94,110	81,696

## CERTIFICACIÓN

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

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

1. El saldo a capital de los Bonos de la serie A emitidos y en circulación al 30 de septiembre de 2019 es de Dieciocho Millones Nueve Mil Dolares 00/100 (US\$18,009,00.00).

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



Marielena García Maritano  
Firma Autorizada



## CERTIFICACIÓN

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

En nuestra condición de agente fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por PANAMA NORTE SCHOOL, S.A. (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de ésta, derivadas de los bonos corporativos de hasta Treinta Millones de Dólares con 00/100 (US\$30.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores, actual Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV-286-19 de 30 de julio de 2019; por este medio certificamos que al 30 de septiembre de 2019:

1. El saldo a capital de Bonos Serie A emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, asciende a Dieciocho Millones Nueve Mil Dólares con 00/100 (US\$18,009,000.00), (en adelante los "Bonos Garantizados").
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos por:
  - A. Bienes inmuebles transferidos en favor del Fideicomiso conformados por dos (2) fincas de propiedad de Panama Norte School, S.A., según consta inscrito mediante Escritura Pública No. 6,836 del 20 de agosto de 2018 debidamente inscrita a los Folios 30167701 y 30198890 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá el 3 de septiembre de 2018, con un valor de mercado de Veintisiete Millones Ochocientos Cuarenta y Ocho Mil Dólares con 00/100 (US\$27,848,000.00).
  - B. Bienes del fideicomiso consistentes en dinero en efectivo por el monto de Trescientos Veinticuatro Mil Trescientos Trece Dólares con 99/100 (US\$324,313.99).
  - C. Prenda Mercantil y Certificado de Acciones a favor del Fideicomiso por el monto de Nueve Mil Seiscientos Dólares con 00/100 (US\$9,600.00).
  - D. Fianzas a favor del Fiduciario por el monto de Veintidós Millones Ciento Cincuenta Mil Dólares con 00/100 (US\$22,150,000.00).
3. El patrimonio administrado es de Cincuenta Millones Trescientos Treinta y Un Mil Novecientos Trece Dólares con 99/100 (US\$ 50,331,913.99).
4. La relación de la cobertura establecida en el Prospecto Informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 279%.
5. Debido a que la primera Serie fue emitida el 30 de agosto de 2019, se reporta la cobertura al cierre del trimestre de septiembre 2019 por 279%.



6. Los bienes fiduciarios del Emisor tienen su concentración en Bienes Inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día treinta (30) de octubre de dos mil diecinueve (2019).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.

  
Mario De Diego Gambotti  
Firma Autorizada

  
Marielena Garcia Maritano  
Firma Autorizada



**PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.**  
Informe de Gestión al 30 de septiembre de 2019

---

**MMG Bank Corporation**, en su condición de agente fiduciario del Fideicomiso de Garantía (en adelante el "Fideicomiso") constituido por PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A., (en adelante el "Fideicomitente"); cuyo objeto es garantizar un préstamo otorgado bajo la modalidad sindicada, por MMG Bank Corporation y Prival Bank en su calidad de Acreedores y MMG Bank Corporation como Agente Administrativo, por este medio presenta el informe de gestión para el trimestre con cierre al 30 de septiembre de 2019.

**1. Desembolsos del Préstamo Sindicado:**

El saldo a capital de Bonos Serie A emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, asciende a Dieciocho Millones Nueve Mil Dólares con 00/100 (US\$18,009,000.00), (en adelante los "Bonos Garantizados").

**2. Bienes del Fideicomiso:**

Al 30 de septiembre de 2019 los bienes del fideicomiso son los siguientes:

- a. Efectivo: el monto total de los bienes del Fideicomiso consistentes en dinero en efectivo es de Trescientos Veinticuatro Mil Trescientos Trece Dólares con 99/100 (US\$324,313.99).
- b. Bienes inmuebles hipotecados en favor del Fideicomiso conformados por las fincas No. 30167701 y 30198890 de propiedad de Panamá Norte School, S.A., según consta mediante Escritura Pública No. 6,836 de 20 de agosto de 2018 debidamente inscrita a los folios 30167701 y 30198890 en la sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá el 3 de septiembre de 2018, con un valor de mercado de Veintisiete Millones Ochocientos Cuarenta y Ocho Mil Dólares con 00/100 (US\$ 27,848,000.00).
- c. Derechos prendarios sobre un total de 300 acciones de Panama Norte School, S.A.
- d. Las Fianzas y Pólizas otorgadas por los fiadores endosados en favor del fideicomiso MMG BANK CORPORATION FID 014.
- e. Fianzas personales de accionistas de Panama Norte School, S.A.

**3. Detalle de Comisiones**

<i>Al 30 de septiembre de 2019</i>	
Comisión por Agente Fiduciario	B/. 10,416.66
<b>Total</b>	<b>B/. 10,416.66</b>



**PANAMÁ NORTE SCHOOL, S. A.**  
Informe de Gestión al 30 de septiembre de 2019

**4. Detalle de Fianzas y Endosos**

Aseguradora	Tipo	No. de Fianza	Contratista	Acreedor	Suma afianzada/asegurada	Vencimiento
ASSA	Póliza contra todo riesgo contratistas	06851587		MMG BANK CORPORATION FID 014	Incendio (A) 23,000,000 Terremoto (B) 23,000,000 Inundación (C) 23,000,000 Mantenimiento (D) 23,000,000 Daños materiales (E) 4,600,000 Lesiones corporales (F) 1,000,000 / 4,600,000 Remoción de escombros (G) 2,300,000	28/12/20
Nacional de Seguros	Fianza de Pago Anticipado	04-08-0948395-0	CA-TECH INGENIERIA S.A.	MMG BANK CORPORATION FID - 014	56,175	01/04/2020
Nacional de Seguros	Fianza de Cumplimiento de Contrato	04-16-0949845 y	CA-TECH INGENIERIA	MMG BANK CORPORATION FID 014		16/01/2020
Nacional de Seguros	Fianza de Cumplimiento de Contrato	04-08-0949847-0	CA-TECH INGENIERIA			16/01/2020
ACERTA	Garantía de Contrato	FICC-7385	Power Link Corp.	MMG BANK CORPORATION FID 014	660,055.89	28/09/2020 (730 días)
ACERTA	Fianza de Anticipo	FIAN-1880	Power Link Corp.		132,011.17	13/08/2020 (730 días)
Internacional de Seguros	Fianza de cumplimiento de obra	070-001-000019796	STUDIO REUS, S.A.	MMG BANK CORPORATION FID 014	310,954.97	21/03/2020
Internacional de Seguros	Fianza de Pago Anticipado	070-001-000019798	STUDIO REUS, S.A.	MMG BANK CORPORATION FID 014	93,285.49	21/08/2020
Internacional de Seguros	Fianza de Pago	070-001-000019797	STUDIO REUS, S.A.	MMG BANK CORPORATION FID 014	124,381.99	21/08/2020

**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 treinta (30) de octubre de dos mil diecinueve (2019).

MMG BANK CORPORATION, a título fiduciario.

  
Mario De Diego Gambotti  
Firma Autorizada

  
Marielena García Maritano  
Firma Autorizada

