

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

**Estados financieros
y dictamen del auditor independiente**

Al 31 de diciembre de 2018

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

Contenido

	<u>Página</u>
Dictamen del auditor independiente	1-3
Estado de situación financiera	4
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.....	5
Estado de cambios en el patrimonio.....	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	
1. Información general.....	8
2. Resumen de las políticas significativas de contabilidad.....	8
3. Efectivo.....	13
4. Propiedad.....	13
5. Construcción en proceso	14
6. Obligaciones con instituciones financieras	15
7. Capital en acciones.....	16
8. Gastos generales y administrativos.....	16
9. Saldos con partes relacionadas	17
10. Impuesto sobre la renta.....	17
11. Administración de riesgo financiero	18



RSM Panamá, S. A.

PH. Humboldt Tower, Piso 8
Calle 53 Marbella
Panamá, Rep. de Panamá

T + (507) 366-4600
F + (507) 366-4683

www.rsm.global

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta Directiva y Accionistas de PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A. ("la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

Otros asuntos

Los estados financieros de PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, no fueron auditados y se presentan solo para propósito comparativos.

Responsabilidades de la Administración por los Estados Financieros

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA's, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar manifestaciones erróneas de importancia relativa resultante de fraude es mayor que en el caso de manifestaciones erróneas de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, sobre si existe o no incertidumbre de importancia relativa en relación con eventos o condiciones que pudieran generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas con los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes en una forma que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la administración en relación con, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad de ejecución de la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo posibles deficiencias significativas en el control interno que se identifiquen durante la auditoría.

RSM Panamá, S.A.

28 de febrero de 2019

Panamá, República de Panamá.

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo	3	B/. 360,745	B/. 349,341
Otras cuentas por cobrar		-	564
Gastos pagados por anticipado		4,815	4,815
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>365,560</u>	<u>354,720</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	9	3,282,571	3,278,761
Propiedad	4	6,291,481	6,291,481
Construcción en proceso	5	10,696,656	1,721,578
Otros activos		219,786	-
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>20,490,494</u>	<u>11,291,820</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>B/. 20,856,054</u>	<u>B/. 11,646,540</u>
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones con instituciones financieras	6	B/. -	B/. 1,558,631
Cuentas por pagar comerciales		127,592	2,000
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>127,592</u>	<u>1,560,631</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones con instituciones financieras a largo plazo	6	11,176,134	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	9	3,548,397	4,000,000
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		<u>14,724,531</u>	<u>4,000,000</u>
TOTAL PASIVO		<u>14,852,123</u>	<u>5,560,631</u>
PATRIMONIO			
Capital en acciones	7	401,908	401,908
Capital adicional pagado	7	5,889,573	5,889,573
Impuesto complementario		(294)	-
Déficit acumulado		(287,256)	(205,572)
TOTAL DE PATRIMONIO		<u>6,003,931</u>	<u>6,085,909</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>B/. 20,856,054</u>	<u>B/. 11,646,540</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.

ESTADO DE GANANCIA O PÉRDIDA Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses ganados		B/. 12	B/. 14,681
Gastos generales y administrativos	8	<u>(81,696)</u>	<u>(220,253)</u>
PÉRDIDA ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA		(81,684)	(205,572)
Impuesto sobre la renta	10	<u>-</u>	<u>-</u>
PÉRDIDA DEL AÑO		<u>B/. (81,684)</u>	<u>B/. (205,572)</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Capital en acciones	Capital adicional pagado	Impuesto complementario	Déficit acumulado	Total de Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016	B/. -	B/. -	- B/.	- B/.	-
Capital pagado	401,908	5,889,573	-	-	6,291,481
Pérdida del año	-	-	-	(205,572)	(205,572)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	401,908	5,889,573	-	(205,572)	6,085,909
Impuesto complementario	-	-	(294)	-	(294)
Pérdida del año	-	-	-	(81,684)	(81,684)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	401,908	5,889,573	(294)	(287,256)	6,003,931

PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida del año	B/. (81,684)	B/. (205,572)
Conciliación de la pérdida del año con el efectivo neto de las actividades de operación:	(81,684)	(205,572)
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo		
Otras cuentas por cobrar	564	(564)
Gastos pagados por anticipado	-	(4,815)
Otros activos	(219,786)	-
Cuentas por pagar comerciales	125,592	2,000
Flujos de efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(175,314)</u>	<u>(208,951)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedad	-	(6,291,481)
Importe pagado por construcción en proceso	(8,975,078)	(2,070,470)
Flujos de efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(8,975,078)</u>	<u>(8,361,951)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Producto de financiamiento recibido	11,176,134	1,558,631
Abono a obligaciones con instituciones financieras	(1,558,631)	-
Cuentas por cobrar – partes relacionadas	(3,810)	(2,929,869)
Cuentas por pagar – partes relacionadas	(451,603)	4,000,000
Capital pagado	-	401,908
Excedentes de capital recibidos	-	5,889,573
Impuesto complementario	(294)	-
Flujos de efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>9,161,796</u>	<u>8,920,243</u>
Aumento neto de efectivo	11,404	349,341
Al 1 de enero	349,341	-
EFFECTIVO FINAL DEL AÑO	<u>B/. 360,745</u>	<u>B/. 349,341</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

Panamá Norte School, S.A. ("la Compañía") está constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, según Escritura Pública No. 23,326 del 4 de agosto de 2016, la compañía no ha iniciado operaciones. Su principal actividad será el arrendamiento de su edificio para fines educativos.

Panamá Norte School, S.A. es 100% subsidiaria de Donvasa Holding, Corp.

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 28 de febrero de 2019. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas, sin modificaciones.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS SIGNIFICATIVAS DE CONTABILIDAD

Las principales políticas de contabilidad adoptadas se presentan a continuación:

a) BASE DE PREPARACIÓN

Estos estados financieros han sido preparados 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) al 31 de diciembre de 2018.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con 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.

Un activo se clasifica como corriente cuando: se espera que se realice o se pretenda vender o consumir en el ciclo de operación normal de la compañía; se espera que se realice dentro de los 12 meses posteriores al período del informe. Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

c) ADOPCIÓN DE PRONUNCIAMIENTOS NUEVOS Y REVISADOS

La Compañía ha adoptado todas las Normas e Interpretaciones Contables nuevas o modificadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ('IASB') que son obligatorias para el período de informe actual.

Cualquier norma o interpretación contable nueva o modificada que aún no sea obligatoria no se ha adoptado anticipadamente.

Las siguientes Normas e Interpretaciones Contables son las más relevantes para la Compañía:

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La Compañía adoptó la NIIF 9 desde el 1 de enero de 2018. La norma introdujo nuevos modelos de clasificación y medición para activos financieros. Un activo financiero se medirá al costo amortizado si se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para cobrar los flujos de efectivo contractuales que surgen en fechas específicas y que son únicamente principales e intereses. Una inversión de deuda se medirá a valor razonable a través de otro resultado integral si se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para cobrar los flujos de efectivo contractuales que surgen en fechas específicas que son únicamente capital e intereses, así como ventas. El activo sobre la base de su valor razonable. Todos los demás activos financieros se clasifican y se miden a valor razonable con cambios en resultados, a menos que la Compañía realice una elección irrevocable en el reconocimiento inicial para presentar las ganancias y pérdidas en instrumentos de patrimonio (que no se consideren para negociación ni se consideren contraprestaciones contingentes reconocidas en una combinación de negocios), en otro resultado integral ('ORI'). A pesar de estos requisitos, un activo financiero puede ser designado irrevocablemente como medido a valor razonable a través de ganancias o pérdidas para reducir el efecto o eliminar un desajuste contable. Para los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la norma requiere que la parte del cambio en el valor razonable que se relaciona con el riesgo de crédito propio de la Compañía se presente en ORI (a menos que cree una discrepancia con la contabilidad). Los nuevos requisitos de contabilidad de cobertura más simples tienen la intención de alinear más estrechamente el tratamiento contable con las actividades de administración de riesgos de la Compañía. Los nuevos requisitos de deterioro utilizan un modelo de 'pérdida crediticia esperada' ('PCE') para reconocer una provisión.

El deterioro se mide utilizando un método de PCE de 12 meses a menos que el riesgo crediticio en un instrumento financiero haya aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, en cuyo caso se adopta el método de PCE de por vida. Para las cuentas por cobrar, se encuentra disponible un enfoque simplificado para medir las pérdidas crediticias esperadas utilizando una provisión para pérdidas esperadas de por vida.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

NIIF 15 Ingresos por contratos con clientes

La Compañía adoptó la NIIF 15 desde el 1 de enero de 2018. La norma proporciona un modelo integral único para el reconocimiento de ingresos. El principio básico de la norma es que una entidad debe reconocer los ingresos para representar la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes por un monto que refleje la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. La norma introdujo un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en contrato con un enfoque de medición que se basa en una asignación del precio de transacción. Esto se describe con más detalle en las políticas contables a continuación. El riesgo de crédito se presenta por separado como un gasto en lugar de ajustarse contra los ingresos. Los contratos con clientes se presentan en el estado de situación financiera de una entidad como un pasivo contractual, un activo de contrato o un crédito, según la relación entre el desempeño de la Compañía y el pago del cliente. Los costos de adquisición del cliente y los costos para cumplir un contrato pueden, sujeto a ciertos criterios, capitalizarse como un activo y amortizarse durante el período del contrato.

Impacto de adopción:

La adopción de estas normas no tuvo impacto significativo en la presentación de los estados financieros.

d) NUEVAS NORMAS, INTERPRETACIONES Y MODIFICACIONES EMITIDAS, PERO AÚN NO EFECTIVAS

Las normas contables que se han emitido o modificado recientemente, pero que aún no son obligatorias, no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía para el período de informe anual que finaliza el 31 de diciembre de 2018. La evaluación de la Compañía del impacto de estas Normas e Interpretaciones Contables nuevas o modificadas, más relevantes para la Compañía, se detallan a continuación.

NIIF 16 Arrendamientos

Esta norma es aplicable a los periodos anuales que se inician a partir del 1 de enero de 2019. La norma sustituye a la NIC 17 'Arrendamientos' y, para los arrendatarios, eliminará las clasificaciones de arrendamientos operativos y financieros. Sujeto a excepciones, un activo de 'derecho de uso' se capitalizará en el estado de situación financiera, medido al valor presente de los inevitables pagos futuros de arrendamiento que se realizarán durante el plazo del arrendamiento. Las excepciones se relacionan con los arrendamientos a corto plazo de 12 meses o menos y los arrendamientos de activos de bajo valor (como computadoras personales y muebles de oficina pequeños) donde existe una opción de política contable por la cual se reconoce un activo de "derecho de uso". Los pagos de arrendamiento se registran en resultados a medida que se incurren.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

También se reconocerá un pasivo correspondiente al arrendamiento capitalizado, ajustado por los pagos anticipados del arrendamiento, los incentivos recibidos por el arrendamiento, los costos directos iniciales incurridos y una estimación de cualquier costo futuro de restauración, remoción o desmantelamiento. El reconocimiento del gasto de arrendamiento operativo en línea recta se reemplazará con un cargo por depreciación del activo arrendado (incluido en los costos de operación) y un gasto de intereses sobre el pasivo de arrendamiento reconocido (incluido en los costos financieros). En los primeros períodos del arrendamiento, los gastos asociados con el arrendamiento según la NIIF 16 serán mayores en comparación con los gastos de arrendamiento según la NIC 17. Sin embargo, los resultados del EBITDA (Ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización) mejorarán a medida que el gasto se reemplaza por el gasto por intereses y la depreciación en utilidad o pérdida según la NIIF 16. Para la clasificación dentro del estado de flujos de efectivo, los pagos de arrendamiento se dividirán en un componente principal (actividades de financiación) e intereses (actividades de operación o financiación). Para la contabilidad del arrendador, la norma no cambia sustancialmente la forma en que un arrendador contabiliza los arrendamientos. La Compañía adoptará esta norma a partir del 1 de enero de 2019, pero el impacto de su adopción aún debe ser evaluado por la Compañía.

e) MONEDA FUNCIONAL

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

f) EFECTIVO

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización o no están pignorados.

g) INSTRUMENTO FINANCIERO

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos cualquier provisión para pérdidas crediticias esperadas. Las cuentas por cobrar comerciales generalmente se deben liquidar en un plazo de 30 días.

La compañía ha aplicado el enfoque simplificado para medir las pérdidas crediticias esperadas, que utiliza una provisión de pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar comerciales se agrupan en función de los días vencidos y tipo de cliente.

Las otras cuentas por cobrar se reconocen al costo amortizado, menos cualquier provisión para pérdidas crediticias esperadas.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Los pasivos financieros se registran inicialmente por el precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción). Las cuentas por pagar comerciales no devengan intereses. Los pasivos que devengan intereses son valorados a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

h) PROPIEDAD

En el reconocimiento inicial, las partidas de propiedad (terreno) está registrado al costo.

i) CONSTRUCCIÓN EN PROCESO

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

Los saldos de construcción en proceso serán transferidos a los activos respectivos cuando los activos estén disponibles para el uso esperado.

También se incluyen los costos de financiamiento adquiridos para la construcción y son capitalizados como un componente de los costos de construcción en proceso, durante esta etapa. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente 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.

j) PROVISIONES

Cuando la Compañía al final del período en que se informa mantiene una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado y que sea probable que la Compañía vaya a desembolsar o liquidar la obligación, se establece una provisión en el estado de situación financiera. Las provisiones son realizadas utilizando la mejor estimación de los montos requeridos a desembolsar para liquidar la obligación y son descontadas al valor presente utilizando una tasa que refleje las evaluaciones actuales del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. Los cambios en la estimación son reflejadas en ganancia o pérdida en el período en que se incurrren.

k) RECONOCIMIENTO DEL INGRESO

Los ingresos se reconocen en los resultados por el método acumulativo o de devengado.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

I) IMPUESTO SOBRE LA RENTA

El gasto o beneficio del impuesto a la renta para el período es el impuesto a pagar sobre la renta gravable de ese período sobre la tasa de impuesto aplicable, ajustado por los cambios en los activos y pasivos por impuestos diferidos atribuibles a las diferencias temporarias, las pérdidas fiscales no utilizadas y el ajuste a periodos anteriores, cuando aplique.

m) ESTIMACIONES Y SUPUESTOS

En la preparación de estos estados financieros, la Compañía realiza juicios significativos, estimaciones y supuestos que impactan el valor en libros de ciertos activos y pasivos, ingresos y gastos, así como otra información reveladas en las notas. La Compañía periódicamente monitorea dichas estimaciones y supuestos y revisa que estén incorporadas a toda la información relevante disponible a la fecha que los estados financieros son preparados. Sin embargo, esto no previene que las cifras reales difieran de las estimaciones.

3. EFECTIVO

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuenta corriente	B/. 359,634	B/. 348,341
Cuenta de ahorro	1,011	1,000
Caja menuda	100	-
	<u>B/. 360,745</u>	<u>B/. 349,341</u>

4. PROPIEDAD

La propiedad se presenta en libros a su valor razonable, como resultado del proceso de adquisición de la compañía por parte de su propietaria Donvasa Holdings, Corp. La contrapartida de esta transacción es un incremento en el capital adicional pagado, lo cual representa el capital invertido por su propietaria para la adquisición de la compañía.

La propiedad consiste en dos globos de terreno con un área de 57,419.37 m² identificados con los números de fincas 30198890 y 30167701 y un valor catastral de B/. 401,908, propiedad de Panamá Norte School S.A., y que serán utilizados para la construcción y desarrollo del proyecto inmobiliario de uso institucional de escuela.

Las fincas No.30198890 y No.30167701 de propiedad de Panamá Norte School S.A., han sido hipotecadas en favor del fideicomiso de garantía MMG BANK CORPORATION con el objeto de garantizar un préstamo otorgado bajo la modalidad de sindicado, por MMG BANK CORPORATION y PRIVAL BANK, S.A., en su calidad de acreedor y MMG BANK CORPORATION como agente administrador.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

5. CONSTRUCCIÓN EN PROCESO

Los costos de construcción en proceso por B/.10,696,656 al 31 de diciembre de 2018 (2017: B/.1,721,578), corresponden a costos incurridos en el desarrollo del proyecto inmobiliario de uso institucional de escuela Metropolitan School of Panama. La construcción es realizada por varias empresas contratistas independientes, el costo aproximado de esta obra es de B/.23,000,000 y la fecha estimada de terminación es en junio del 2020. La forma de financiamiento se basará en los préstamos otorgados por las entidades bancarias.

Al 31 de diciembre de 2018, costos por financiamientos incurridos para el proyecto por un monto de B/.455,007, han sido capitalizados como un componente de los costos de construcción en proceso.

El proyecto se encuentra ubicado dentro del PH Originario Green Valley del proyecto Green Valley Panama City.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

6. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>MMG BANK CORPORATION Y PRIVAL BANK, S.A.</u> Préstamo sindicado hasta por la suma de B/. 22,150,000 para financiar los costos de construcción del proyecto y repagar el préstamo en modalidad de línea de crédito otorgado por MMG BANK CORPORATION durante el 2018. Tasa de interés anual de 5%, más tasa libor a 6 meses y un 1% de FECl, con fecha de vencimiento el 7 de septiembre de 2021. Se pagará la totalidad del pago insoluto de capital en la fecha de vencimiento.	B/. 11,176,134	B/. -
<u>MMG BANK CORPORATION</u> El Banco otorgó una línea de crédito puente para sindicado de construcción hasta por la suma de B/.7,000,000. El deudor se obliga a pagar intereses sobre los saldos adeudados a una tasa de interés de libor 6 meses +3% con mínimo de 6.25% (ajustable cada 6 meses), más 1% de FECl. Plazo de 12 meses a partir de la fecha de desembolso – renovable a opción del Banco. Garantizada por primera hipoteca y anticresis sobre el terreno y las mejoras, fianza de los accionistas y póliza contra todo riesgo para contratistas por la suma de B/.7,000,000. Esta obligación fue cancelada en septiembre de 2018. Al 31 de diciembre de 2017, se utilizó de esta línea de crédito la suma de B/. 1,558,631.	-	1,558,631
	<u>B/. 11,176,134</u>	<u>B/. 1,558,631</u>

El Préstamo sindicado está garantizado por un fideicomiso de garantía suscrito con MMG BANK CORPORATION, como agente fiduciario. El Fideicomiso está compuesto por los siguientes bienes:

- Bienes inmuebles hipotecados en favor del fideicomiso conformado por las fincas No.30167701 y 30198890 de propiedad de Panamá Norte School, S.A.
- Derechos prendarios sobre un total de 300 acciones de Panamá Norte School, S.A.
- Fianzas y pólizas otorgadas por los fiadores endosada en favor del fideicomiso
- Fianzas personales de accionistas de Panamá Norte School, S.A.

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

A continuación, se presentan los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación;

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	B/. 5,558,631	B/. -
Financiamiento bancario recibido	11,176,134	1,558,631
Abono a obligaciones bancarias	(1,558,631)	-
Abonos a partes relacionadas	(451,603)	-
Cuentas por pagar – partes relacionadas	-	4,000,000
	B/. 14,724,531	B/. 5,558,631

7. CAPITAL EN ACCIONES

Un detalle del capital se presenta a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
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 pagado corresponde al capital invertido por la compañía accionista en la adquisición de las acciones de Panamá Norte School, S. A.

8. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuestos	B/. 18,310	B/. 11,373
Servicios administrativos	17,000	2,000
Honorarios profesionales	29,182	197,716
Otros	10,656	113
Cargos bancarios	6,433	8,680
Gastos legales	90	371
Papelería y útiles de oficina	25	-
	B/. 81,696	B/. 220,253

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

9. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

La Compañía mantiene las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar:		
Donvasa Holding Corp.	B/. 3,282,571	B/. 3,278,761
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por pagar:		
Directores	B/. 3,548,397	B/. 4,000,000

Las cuentas por cobrar y por pagar con partes relacionadas no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento.

10. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

De acuerdo con regulaciones fiscales, las declaraciones de impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los (3) tres últimos años. Igualmente, los registros de la Compañía están sujetos a examen por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto de Timbre y del Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios.

Mediante Gaceta Oficial No.26489-A, referente a la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010, se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR) de la siguiente manera:

- A partir del 1 de enero de 2010 a 27.5%; y para el período fiscal 2011 y siguientes a 25%.

La ley establece que los contribuyentes con ingresos gravables mayores a B/.1,500,000, pagarán el impuesto sobre la renta sobre el monto que resulte mayor entre:

- a. La renta neta gravable que resulta de deducir de la renta gravable del contribuyente, las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción, y los arrastres de pérdida legalmente autorizados; este cálculo se conocerá como el método tradicional.
- b. La renta gravable que resulte de deducir, del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste; el cual se conocerá como cálculo alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR).

Los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

- a. El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta, determinare que incurrirá en pérdida.
- b. Si al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta para la determinación del impuesto sobre la renta, produce una tasa efectiva de impuesto sobre la renta que exceda el 27.5%.

La Compañía incurrió en pérdidas durante el periodo 2018 y no generó ingresos gravables mayores a B/.1,500,000.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

11. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Estrategia en el uso de instrumentos financieros

La Compañía, por su naturaleza, mantiene actividades relacionadas con el uso de instrumentos financieros incluyendo las cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Los instrumentos financieros se miden inicialmente al costo de adquisición.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones. Todas las políticas y procedimientos de manejo de liquidez están sujetos a la revisión y aprobación de la Administración.

Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas directas o indirectas potenciales, que están asociadas a inadecuados sistemas de control interno, fallas administrativas, fraudes o errores humanos, fuga de información en los sistemas de tecnología e infraestructura, y de factores externos.

El objetivo de la Compañía es de manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y que ello dañe la reputación del mismo, para así buscar una rentabilidad, utilizando controles que permitan desarrollar un adecuado desarrollo de los procesos.

Riesgo de flujos de efectivo sobre tasa de interés

La Compañía mantiene riesgos asociados con las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés para su obligación financiera, y controla dicho riesgo mediante un seguimiento continuo de las tasas vigentes en el mercado financiero local, y vencimiento de su obligación.