

**Formulario IN-A**  
**Informe de Actualización Anual**

**Año terminado al:** 31 de diciembre de 2020

**Nombre del Emisor:** Panamá Norte School, S.A.

**Valores que ha registrado:** Programa rotativo de bonos inmobiliarios y bonos subordinados acumulativos

**Números de teléfono del Emisor:** Teléfono: 263-7247 / 366-6200

**Domicilio /Dirección física del Emisor:** San Francisco Ave. 5ta Sur Calle 76 y 77, PH

Iver 77, Panamá, República de Panamá

**Nombre de la persona de contacto del Emisor:** Silvia Flores

**Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor:**

silvia@coronadoesvida.com

**Parte I:**

**I. Información del Emisor**

**A. Historia y Desarrollo del Emisor**

PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A., es una sociedad anónima organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha No. 155634704, de la Sección Mercantil del Registro Público de la República de Panamá. El Emisor se encuentra domiciliado en calle 76 y 77 con Ave. 5ta Sur, San Francisco, PH Iver 77, Nivel 200-2.

La sociedad fue constituida en el año 2016 y no ha sido objeto de circunstancias relacionadas a fusiones, reclasificaciones financieras, consolidaciones o adquisiciones o disposiciones de activos de importancia, distintos a los que se relacionen con el giro normal de sus negocios o emisiones anteriores.

**B. Capital Accionario**

A continuación, se detalla lo referente al capital accionario del Emisor.

1. Capital Social Autorizado: 300 acciones comunes sin valor nominal.
  - a. Número de acciones autorizadas: Trescientas (300) acciones comunes y nominativas.
  - b. Número de acciones emitidas y completamente pagadas: Trescientas (300) acciones comunes sin valor nominal.
  - c. No existen acciones suscritas y no pagadas.
  - d. En los últimos cinco años el capital del Emisor no ha sido pagado con otros bienes que no sean efectivo.

2. No existen acciones que no representen capital.
3. El Emisor no mantiene acciones en tesorería.
4. No existe capital autorizado no emitido o un compromiso de incrementar el capital.
5. El Emisor no cuenta con valores en circulación consistentes en derechos de suscripción preferentes, valores convertibles. El pacto social del Emisor no contempla categoría de personas con derecho de suscripción preferente ni términos, condiciones o procedimientos correspondientes a tales porciones.

### **C. Pacto Social y Estatutos del Emisor**

El Emisor fue constituido mediante escritura pública número 23,326 de 4 de agosto de 2016, otorgada ante la Notaria Pública Quinta del Circuito Notarial de Panamá, inscrita al Folio 155634704, de la Sección Mercantil del Registro Público de la República de Panamá.

El Emisor no ha adoptado estatutos.

### **D. Descripción del Negocio**

El Emisor es una sociedad constituida con el fin de ser dueño y propietario del Proyecto. El Emisor no cuenta con operaciones importantes, ni personal, ni operaciones que puedan representar una fuente de pago adicional, sino que es una empresa que se dedica a la gestión de la construcción y administración del Proyecto. The Metropolitan School of Panama, S.A., es una empresa que es arrendataria del Proyecto conforme al Contrato de Arrendamiento, y se dedica al negocio de la enseñanza privada, por ende, el flujo de los ingresos del Emisor, depende directamente del canon de arrendamiento que paga dicha compañía en virtud del Contrato de Arrendamiento. El canon de arrendamiento anual es de US\$ 2,572,120.76 por las instalaciones educativas, y adicionalmente habrá un canon de arrendamiento anual de US\$ 120,571.87 por el complejo deportivo, los cuales estarán sometidos a un incremento porcentual anual equivalente a la variación interanual, en base a la tasa de inflación en el sector educativo de acuerdo al reporte del Índice de Precios al Consumidor de la Contraloría General de la República. El incremento anual al canon de arrendamiento estará limitado a un máximo de 3% por año, y el canon de arrendamiento nunca podrá ser menor al canon cobrado el periodo anual inmediatamente anterior. El arrendatario es subsidiario en un cien por ciento (100%) de Nord Anglia Education, empresa multinacional basada en Londres, Reino Unido, con presencia en 30 países a través de 73 colegios internacionales diferentes.

El Proyecto que está lleva a cabo el Emisor consiste de la construcción de una sede educativa ubicada en el área de Green Valley, en el sector de Villalobos, Ciudad de Panamá. El Proyecto tiene una capacidad estimada planeada de al menos 1,416 estudiantes, contando con un área total de construcción aproximada de 32,734 m<sup>2</sup>. En octubre de 2020 se completó la construcción de las instalaciones educativas, por lo que en noviembre de 2020 se dió inicio al pago de arrendamiento por parte de The

Metropolitan School of Panama. Se estima que el complejo deportivo estará finalizado para el mes de marzo de 2021.

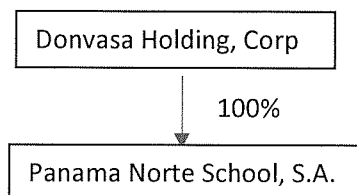
El mercado en el que opera The Metropolitan School of Panama, S.A. es local en la Ciudad de Panamá y poblaciones aledañas a esta ciudad. En los últimos años, la industria de la enseñanza privada en la República de Panamá ha visto la entrada de nuevos competidores a una frecuencia acelerada, dinamizando substancialmente la competencia dentro de esta industria. Dentro de la industria de la educación, existe el subsector de escuelas privadas de currículo internacional dentro del cual los participantes de este mercado compiten por inscribir familias de ingresos altos y familias expatriadas por multinacionales con sede en Panamá. Dentro de los participantes más relevantes de este subsector se encuentran colegios como International School of Panama, Balboa Academy y King's College.

Ni Nord Anglia Education Limited, ni Metropolitan School of Panama, S.A. son parte del grupo económico del Emisor.

La oficina principal del Emisor está localizada en en calle 76 y 77 con Ave. 5ta Sur, San Francisco, PH Iver 77, Nivel 200-2.

#### **E. Estructura organizativa**

El Emisor es subsidiaria de Donvasa Holding, Corp., empresa que es tenedora del cien por ciento (100%) de las acciones del Emisor. El Emisor no cuenta con subsidiarias.



#### **F. Propiedades, Plantas y Equipo**

El Emisor es titular y legítimo propietario de las Fincas 30167701 y 30198890 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público, las cuales conjuntamente constituyen el terreno en el cual se construyó y desarrolló el Proyecto. Este terreno, junto con las instalaciones construidas, cuenta con un valor calculado estimado mediante avalúo de US\$ 46,004,278.04.

Al 31 de diciembre de 2020, el Proyecto ha completado la construcción del 100% de las instalaciones educativas, y se estima que en marzo de 2021 se le haga entrega del complejo deportivo a The Metropolitan School of Panama.

#### **G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.**

El Emisor es una sociedad de propósito especial constituida con el único propósito de servir como emisor de los Bonos, por lo que no requiere de patentes y licencias.

#### **H. Información sobre tendencias**

Las medidas tomadas a nivel nacional, en particular la suspensión de todas las obras de construcción en el país, afectaron el cronograma de construcción de las instalaciones escolares y la fecha de entrega de las mismas al arrendatario. Esta demora incidió en dos aspectos: a) se tuvo que negociar una adenda al contrato de arrendamiento, extendiendo la fecha de entrega de las instalaciones y extendiendo la fecha de inicio de los pagos del canon de alquiler; b) se tuvo que solicitar una modificación a los términos de pago de los bonos a la Superintendencia de Mercado de Valores para reprogramar los pagos de intereses con vencimiento en Septiembre de 2020 y Diciembre de 2020 para una fecha posterior y extender la fecha de vencimiento de los bonos, por seis meses, hasta el 11 de marzo de 2022. Es importante mencionar que luego de estas modificaciones, los pagos de alquiler por parte del arrendatario así como los pagos de intereses a los tenedores de bonos, los cuales se reiniciaron en Diciembre de 2020, se han cumplido a cabalidad, según los términos acordados.

### **ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

#### **A. Liquidez**

Para los doce meses el Emisor registró un aumento en el total de activos, al 31 de diciembre de 2020 con relación al 31 de diciembre de 2019 por B/.4,895,034 que corresponde principalmente a un aumento en la propiedad de inversión. El principal activo del Emisor lo constituye el rubro de la Propiedad de inversión que asciende a B/.29,223,454 y representa el 84% del total de los activos. El índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) del emisor es de 2.07 veces al 31 de diciembre de 2020 mientras que al 31 de diciembre de 2019 fue de 15.96 veces. El índice de los recursos líquidos del Emisor presentó un aumento de B/.84,019 al 31 de diciembre de 2020 con relación al 31 de diciembre de 2019 lo que representó un aumento de 21.39% principalmente por el efectivo y el impuesto pagado por anticipado.

#### **B. Recursos de Capital**

Del total de pasivos al 31 de diciembre de 2020 de B/. 28,854,585 el Emisor financió el 85% de los activos, mientras que el patrimonio de B/. 5,835,092 representa el 17% de los activos. El nivel de apalancamiento total (total de pasivos / total de patrimonio) del Emisor es de 4.95 veces al 31 de diciembre de 2020 y de 4.04 veces al 31 de diciembre de 2019. Para el período de 31 de diciembre de 2020 los pasivos aumentaron a B/. 28,854,585 de B/. 23,882,644 al 31 de diciembre de 2019; el aumento fue principalmente por la emisión de bonos inmobiliarios. El patrimonio por B/. 5,835,092 al 31 de diciembre de 2020 está representado en su mayoría al capital adicional pagado por B/. 5,889,573 que representa 100.93% del total.

### **C. Resultado de las operaciones**

El Emisor muestra ingresos por canon de arrendamiento a partir del 1 de noviembre de 2020. Los gastos del Emisor corresponden a servicios de contabilidad y otros gastos que no están relacionados con la construcción en proceso directamente más gastos y costos operativos y financieros generados desde el 1 de noviembre de 2020. Para el 31 de diciembre de 2020 el Emisor presenta una ganancia operativa, sin incluir depreciación ni amortización, de B/.155,432, y una pérdida en el año de B/.76,534 al incluir la depreciación por un monto de B/.147,201 y amortización de gastos de emisión de bonos por un monto de B/.84,765.

### **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%).

## **II. Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados**

### **A. Identidad, funciones y otra información relacionada**

#### **Jorge I. Conte – Director Presidente**

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 10 de noviembre de 1961

Domicilio profesional: Calle 76 & 77 con Avenida 5ta Sur, San Francisco, PH IVER 77, 200-2

Correo electrónico: [jiconte@panamanorteschool.com](mailto:jiconte@panamanorteschool.com)

Telefono: (507) 263-4832

Posee el título de Ingeniería Industrial de la Universidad Estatal de Louisiana (LSU), además de tener una maestría en Administración de Empresas de Nova Southeastern University. Desarrolló una exitosa carrera ejecutiva en la empresa estadounidense ExxonMobil, en oficinas tanto en Panamá como fuera del país. Fue director general y co-fundador de Hacienda Los Molinos. Actualmente es socio fundador y presidente de Constructora Campestre (Crescendo Enterprises), compañía de construcción especializada en proyectos de clase comercial y residencial.

#### **Denise Eisenmann – Directora Secretaria**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 15 de agosto de 1959

Domicilio profesional: PH Mansion 65, Apartamento 7

Apartado Postal: 0816-00571 Panamá

Correo electrónico: deisenmann@panamanorteschool.com  
Teléfono: (507) 6613-2902

Tiene un B.A. en Ciencias Computacionales y Administración de Empresas de Boston University en Massachusetts, EE.UU. Es socia fundadora de ADR Technologies y actualmente ocupa el puesto de Presidente Ejecutiva de Desarrollo Golf Coronado, S.A.

### **Hugo Ramírez - Director Tesorero**

Nacionalidad: Canadiense  
Fecha de nacimiento: 21 de mayo de 1969  
Domicilio profesional: Av. Aquilino de la Guardia y Calle 47, Torre Banesco, Piso 11, Oficina 1109, Panamá  
Correo electrónico: hramirez@panamanorteschool.com  
Teléfono: (507) 392-5174

Obtuvo una licenciatura en Administración de la Universidad Concordia, en Montreal, Canadá. Tuvo una exitosa trayectoria profesional en la empresa canadiense de ingeniería SNC – Lavalin, donde fungió como vicepresidente para América Latina. También fue socio comercial de la empresa Dessau-Soprin, en la cual fue responsable de desarrollar el mercado América Latina y el Caribe. Actualmente funge como presidente y socio de Concepto Solar, S.A., empresa que se dedica a la generación y venta de energía fotovoltaica en el mercado ocasional de Panamá.

### **Jaime Adames – Director Vicepresidente**

Nacionalidad: Panameño  
Fecha de nacimiento: 7 de julio de 1962  
Domicilio profesional: Panama Viejo Business Center, Edificio 42  
Correo electrónico: jadames@panamanorteschool.com  
Teléfono: (507) 226-8690  
Fax: (507) 226-9227

Posee títulos de Bioquímica y Microbiología de la Universidad de Louisiana, EE.UU. y un título de Administración de Empresas de Nova Southeastern University Panama Center. Además, tiene una Maestría en Administración de Negocios de INCAE. Actualmente es candidato a un Ph.D en Management de The Weatherhead School of Management de Case Western Reserve University en Ohio, EE.UU. Actualmente es socio fundador y gerente general de Medicinas Generales, S.A. y miembro de la Junta Directiva de Rapid Préstamos.

### **Juan Manuel Ramírez – Director**

Nacionalidad: canadiense  
Fecha de nacimiento: 26 de agosto de 1978

Domicilio profesional: Av. Aquilino de la Guardia y Calle 47, Torre Banesco, Piso 11, Oficina 1109, Panamá  
Correo electrónico: [jmramirez@panamanorteschool.com](mailto:jmramirez@panamanorteschool.com)  
Teléfono: (507) 392-5174

Obtuvo una licenciatura en Administración de la Universidad Concordia en Montreal, Canadá. Actualmente funge como director y socio de la empresa Concepto Solar, S.A., empresa dedicada a la generación y venta de energía fotovoltaica. También actúa como presidente de la empresa OpusTime, la cual desarrolla y comercializa a nivel internacional software de manejo de oficinas.

### **Brooke Alfaro – Director**

Nacionalidad: Panameño  
Fecha de nacimiento: 5 de septiembre de 1949  
Domicilio profesional: Casa 417ª, Calle Smith, Clayton, Corregimiento de Ancón  
Apartado Postal: 0831-0039, Punta Paitilla, Panamá  
Correo electrónico: [balfaro@panamanorteschool.com](mailto:balfaro@panamanorteschool.com)  
Teléfono: (507) 6671-1101  
Fax: (507) 317-1328

Arquitecto egresado de Catholic University en Washington, D.C. en EE.UU., y la Universidad Nacional de Panamá. Se dedica a la pintura, video y dibujo. Ha exhibido sus obras en muestras individuales a nivel local e internacional. Sus obras se encuentran en diversos museos en Panamá y en el exterior y ha sido ganador de varios premios de excelencia artística. Es presidente de la Junta Directiva del Centro de Incidencia Ambiental de 2007.

### **Empleados de importancia**

Las funciones administrativas son realizadas por los directores del Emisor. Adicionalmente se cuenta con un personal de control de calidad y medioambiente con presencia permanente en las instalaciones educativas, para asegurar el buen funcionamiento del edificio y sus componentes.

### **B. Compensación**

Los Directores y Dignatarios del Emisor reciben pago de dietas por las reuniones asistidas. El Emisor se reserva el derecho a variar la compensación para los Directores, Dignatarios y accionistas.

### **C. Prácticas de Gobierno Corporativo**

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social autorizado del Emisor consta de trescientas (300) acciones comunes sin valor nominal.

### PLANA ADMINISTRATIVA PRINCIPAL

Nombre	Cargo	Profesión
Jorge Conte	Director / Presidente	Ingeniería Industrial / M. en Administración de Empresas y Finanzas
Jaime Adames	Director / Vicepresidente	Bioquímica y Microbiología/ M. en Administración de Negocios
Hugo Ramírez	Director / Tesorero	Administración con especialización en Finanzas y Comercio
Denise Eisenmann	Director / Secretaria	Ciencias Computacionales y Administración de Empresas
Juan Manuel Ramírez	Director / Vocal	Administración con especialización en Finanzas y Contabilidad
Brooke Alfaro	Director / Vocal	Arquitectura

Dentro de la estructura interna de la compañía, la metodología de trabajo implica que, cada socio tiene un representante en la Junta Directiva, la cual consta de 6 miembros y se reúne una vez por semestre. En cada reunión de Junta Directiva se presenta un informe de avance por parte de la empresa Crescendo, y se someten a consideración las decisiones que deban ser tomadas para el desarrollo del proyecto. Las decisiones son aprobadas por mayoría (4 votos), aunque generalmente se logran por unanimidad. Cabe resaltar que el presidente del Emisor está debidamente facultado por los demás accionistas para representar a la empresa ante terceros.

Existe un contrato entre el Emisor y la empresa Crescendo Enterprises (Crescendo) quien está actuando como contratista principal y gerente del proyecto en representación de los accionistas del Emisor. La empresa Crescendo es propiedad del Ing. Jorge Conte y su familia, quienes también son accionistas del Emisor.

#### D. Empleados

Las funciones administrativas son realizadas por los directores del Emisor. Adicionalmente se cuenta con un personal de control de calidad y medioambiente con presencia permanente en las instalaciones educativas, para asegurar el buen funcionamiento del edificio y sus componentes.

#### E. Propiedad Accionaria

El 100% de las acciones de Panamá Norte School, S.A. son propiedad de Donvasa Holding Corp. Asimismo, según el Pacto Social de Panamá Norte School, tercera cláusula, no se podrá modificar dicho reglamento para permitir la emisión de acciones al portador.

#### PARTICIPACIÓN ACCIONARIA

Accionista	Participación
Donvasa Holding Corp.	100%

Donvasa Holding Corp. es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá el 6 de enero de 2017.

### III. Accionistas

A continuación, se detalla tabla con relación a la composición accionaria del Emisor:



<b>Grupo de Acciones</b>	<b>Número de Acciones</b>	<b>% del número de Acciones</b>	<b>Numero de accionistas</b>	<b>% del número de accionistas</b>
1 – 50				
51 – 100				
101 – 200				
201 – 300	300	100%	1	100%

#### **IV. Partes Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones**

Las empresas relacionadas del Emisor podrían tener accionistas, directores y/o dignatarios en común.

##### **A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas**

El Emisor mantiene un contrato con Crescendo Enterprises, S.A., sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha 414253 de la Sección Mercantil del Registro Público. En dicho contrato, el Emisor designa a Crescendo Enterprises, S.A., como el administrador del Proyecto. El ingeniero Jorge Conte es un beneficiario final del Emisor y accionista de Crescendo Enterprises, S.A.

##### **B. Interés de Expertos y Asesores**

No existen accionistas, directores ni dignatarios en común entre el Emisor y los expertos o asesores que le han prestado servicios respecto de la solicitud de registro de la presente Emisión. El asesor legal del Emisor es Morgan & Morgan y su asesor financiero es MMG Bank Corporation.

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y RSM Panamá, S.A., auditor externo del Emisor.

El Emisor ha designado a Panamericana de Avalúos, S.A., como compañía valuadora de los bienes inmuebles que formarían parte de las garantías del Fideicomiso. Panamericana de Avalúos, S.A., es una compañía constituida desde 1982 con un grupo de profesionales de vasta experiencia en el ramo de la Industria, Finanzas y Construcción. Su propósito único es brindar, en forma objetiva y técnica, los servicios de Avalúos, Inspecciones, Peritaje y otras formas de valuación para la consecución de créditos bancarios, establecer valores de reemplazo para la contratación de pólizas de seguros, traspaso de bienes y otras necesidades de la empresa moderna. Panamericana de Avalúos, S.A., ha preparado un informe de avalúo de los bienes inmuebles que forman parte de las garantías del Fideicomiso, con fecha del 20 de noviembre de 2020, conformados por dos fincas con una superficie aproximada de 5.7 hectáreas y las instalaciones educativas ahí construidas, con un valor proyectado de US\$46,004,278.04.

**Parte II:  
Resumen Financiero**

<b>A. PRESENTACIÓN APLICABLE A EMISORES DEL SECTOR NO FINANCIERO</b>				
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>	<b>Año que reporta</b>	<b>Comparación a periodo anterior (1 año)</b>	<b>Comparación a periodo anterior (2 años)</b>	<b>Comparación a periodo anterior (3 años)</b>
Ventas o Ingresos Totales*	574,703	18,637	12	0
Margen Operativo*	0.12	0	0	0
Gastos Generales y Administrativos*	151,091	110,569	81,696	0
Acciones emitidas y en circulación*	300	300	300	0
Utilidad o Pérdida por Acción*	-255.11	-306.44	-272.28	0
Depreciación y Amortización*	231,966	0	0	0
Utilidad Operativa*	155,432	0	0	0
Gastos Financieros*	268,180	0	0	0
Utilidad o Pérdida del Periodo*	-76,534	-91,932	-81,684	0

(\*) Campo obligatorio

<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>Año que reporta</b>	<b>Comparación a periodo anterior (1 año)</b>	<b>Comparación a periodo anterior (2 años)</b>	<b>Comparación a periodo anterior (3 años)</b>
Activo Circulante*	476,883	392,864	365,560	0
Activos Totales*	34,689,677	29,794,643	20,856,054	0
Pasivo Circulante*	230,052	24,619	127,592	0
Deuda a Largo Plazo*	28,624,533	23,858,025	14,724,531	0
Obligaciones en valores*	24,393,741	20,059,629	0	0
Deuda Total*	24,393,741	20,059,629	0	0
Pasivos Totales*	28,854,585	23,882,644	14,852,123	0
Acciones Preferidas*	0	0	0	0
Capital Pagado*	6,291,481	6,291,481	6,291,481	0
Utilidades Retenidas*	-455,722	-379,188	-278,256	0
Patrimonio Total*	5,835,092	5,911,999	6,003,931	0
Precio por Acción*	0	0	0	0
Dividendo*	0	0	0	0

(\*) Campo obligatorio

<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>	<b>Año que reporta</b>	<b>Comparación a periodo anterior (1 año)</b>	<b>Comparación a periodo anterior (2 años)</b>	<b>Comparación a periodo anterior (3 años)</b>
Total de Activos / Total de Pasivos	1.20	1.25	1.40	0
Total de Pasivos / Total de Activos	0.83	0.80	0.71	0
Dividendo / Acción Común	0	0	0	0
Pasivos Totales / Patrimonio	4.95	4.04	2.47	0
Deuda Total / Patrimonio	4.18	3.39	1.86	0
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	246,831	368,245	237,968	0
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	2.07	15.96	2.87	0
Utilidad Operativa / Gastos financieros	0.58	0	0	0
Utilidad Neta / Activos Totales	0	0	0	0
Utilidad Neta / Capital	-0.01	-0.01	-0.01	0
Utilidad o Pérdida del Periodo / Patrimonio Total	-0.01	-0.0156	-0.0136	0

**Parte IX:  
Divulgación**


1. **Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Anual y el nombre del medio:**

El Emisor divulga el Informe de Actualización Anual por medio de presentación y envío electrónico a la Superintendencia de Mercado de Valores (SMV) y a la Bolsa de Valores de Panamá (BVP).

2. **Fecha de divulgación**

22 de abril de 2021

**FIRMA**

  
\_\_\_\_\_  
**JORGE I. CONTE**  
**REPRESENTANTE LEGAL**

**Fideicomiso Panamá Norte School, S.A.**  
(MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario)

**Estado Financiero  
y dictamen del auditor independiente**

**Al 31 de diciembre de 2020**

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general".

**FIDEICOMISO PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.  
(MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario)**

**Contenido**

	<u><b>Páginas</b></u>
Dictamen del auditor independiente.....	1- 3
Estado de activos y fondos en fideicomiso.....	4
Estado de cambios en los activos netos atribuibles al fideicomitente .....	5
Notas a los estados financieros.....	6 - 13

**PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.**

**Estados financieros  
y dictamen del auditor independiente**

**Al 31 de diciembre de 2020**

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

### Contenido

	<u>Página</u>
Dictamen del auditor independiente.....	1-4
Estado de situación financiera.....	5
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral .....	6
Estado de cambios en el patrimonio .....	7
Estado de flujos de efectivo .....	8
Notas a los estados financieros	
1. Información general .....	9
2. Resumen de las políticas significativas de contabilidad .....	9
3. Efectivo .....	14
4. Propiedad de inversión .....	15
5. Construcción en proceso.....	16
6. Bonos por pagar al costo amortizado .....	16
7. Capital en acciones .....	18
8. Gastos generales y administrativos .....	18
9. Saldos con partes relacionadas.....	18
10. Impuesto sobre la renta .....	19
11. Administración de riesgo financiero.....	19
12. Actualización COVID-19 .....	20



**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](http://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 2020, 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 2020, 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



## **Asuntos Claves de la Auditoría**

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

### **Propiedad de inversión**

*Véase la nota 4 a los estados financieros*

#### Asuntos clave de la auditoría

Los costos de Propiedad de inversión representan en conjunto el 84% del total de activos de la Compañía. Estos costos que inicialmente consistieron en el valor asignado a los costos de Construcción en proceso (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), fueron transferidos al momento de terminación de la obra y estar disponibles para su uso a la Propiedad de inversión.

#### Cómo el asunto fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Revisión de contratos de proveedores y contratistas para validar los derechos y obligaciones de la Compañía.
- Pruebas de revisión de informes de avances de obras, facturas y estados de cuenta de proveedores para validar los costos capitalizados.
- Revisión de los valores transferidos al costo de la Propiedad de inversión.
- Inspección física al proyecto para corroborar la operatividad de la obra.
- Pruebas de depreciación a partir de la puesta en marcha de la Propiedad de inversión.

### **Bonos por pagar al costo amortizado**

*Véase la nota 6 a los estados financieros*

#### Asuntos clave de la auditoría

Los bonos por pagar reconocidos al costo amortizado representan en conjunto el 85% del total de pasivos de la Compañía y corresponden a emisión de bonos rotativos de desarrollo inmobiliario y bonos subordinados, autorizada mediante resolución N° SMV-286-19 de la Superintendencia del Mercado de Valores.

#### Cómo el asunto fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Obtención de confirmaciones por parte de la entidad financiera emisora.
- Revisión de contrato, prospecto informativo y resolución de modificación de términos de vencimientos de emisión de bonos para validar la información a revelar y presentación de los estados financieros.

### **Responsabilidades de la Administración por los Estados Financieros**

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable 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 errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, salvo que la administración se proponga liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

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 acerca de si los estados financieros están libres de errores de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores de importancia relativa cuando existan. Las manifestaciones erróneas pueden surgir por fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o en conjunto, se espera que de forma razonable influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de 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.

También proporcionamos a los encargados de la Administración una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideramos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados de la Administración, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del período corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Julio Cruz.

RSM Panamá, S.A.

19 de marzo de 2021

Panamá, República de Panamá.

**PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo	3	B/. 429,973	B/. 388,049
Impuesto pagado por anticipado		42,095	-
Gastos pagados por anticipado		4,815	4,815
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>476,883</u>	<u>392,864</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas por cobrar – partes relacionadas	9	3,539,312	3,535,568
Propiedad de inversión	4	29,223,454	6,291,481
Construcción en proceso	5	962,020	19,235,900
Otros activos		30,588	6,743
Depósitos en garantía fiduciaria	6	457,420	332,087
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>34,212,794</u>	<u>29,401,779</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b><u>B/. 34,689,677</u></b>	<b><u>B/. 29,794,643</u></b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar comerciales		B/. 14,974	B/. 24,619
Ingreso diferido – alquiler		214,343	-
Gastos acumulados por pagar		735	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>230,052</u>	<u>24,619</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Bonos por pagar al costo amortizado	6	24,393,741	20,059,629
Intereses por pagar – bonos		432,396	-
Cuentas por pagar – partes relacionadas	9	3,798,396	3,798,396
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		<u>28,624,533</u>	<u>23,858,025</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<u>28,854,585</u>	<u>23,882,644</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital en acciones	7	401,908	401,908
Capital adicional pagado	7	5,889,573	5,889,573
Impuesto complementario		(667)	(294)
Déficit acumulado		(455,722)	(379,188)
TOTAL DE PATRIMONIO		<u>5,835,092</u>	<u>5,911,999</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b><u>B/. 34,689,677</u></b>	<b><u>B/. 29,794,643</u></b>

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 2020

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>INGRESOS:</b>			
Alquiler de propiedad	B/.	554,687	B/.
Depreciación de propiedad		(147,201)	-
		<u>407,486</u>	<u>-</u>
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS):</b>			
Intereses ganados		<u>20,016</u>	<u>18,637</u>
<b>GASTOS:</b>			
Gastos generales y administrativos	8	(148,144)	(110,569)
Gastos de personal		(2,947)	-
Amortización gastos de emisión de bonos	6	(84,765)	-
Costos financieros		(268,180)	-
<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<u>(504,036)</u>	<u>(110,569)</u>
PÉRDIDA ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA		(76,534)	(91,932)
Impuesto sobre la renta	10	-	-
<b>PÉRDIDA DEL AÑO</b>		<u><b>B/.</b> (76,534)</u>	<u><b>B/.</b> (91,932)</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 2020

	Capital en acciones	Capital Adicional pagado	Impuesto complementario	Déficit acumulado	Total de Patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	B/. 401,908	B/. 5,889,573	B/. (294)	B/. (287,256)	B/. 6,003,931
Pérdida del año	-	-	-	(91,932)	(91,932)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	401,908	5,889,573	(294)	(379,188)	5,911,999
Impuesto complementario	-	-	(373)	-	(373)
Pérdida del año	-	-	-	(76,534)	(76,534)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>401,908</b>	<b>5,889,573</b>	<b>(667)</b>	<b>(455,722)</b>	<b>5,835,092</b>

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

**PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Pérdida del año	B/. (76,534)	B/. (91,932)
Conciliación de la pérdida del año con el efectivo neto de las actividades de operación:		
Costos financieros	268,180	-
Depreciación y amortización	147,201	-
	338,847	(91,932)
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Impuesto pagado por anticipado	(42,095)	-
Depósitos de garantía	(125,333)	(123,211)
Otros activos	(23,845)	4,167
Cuentas por pagar comerciales	(9,645)	(102,973)
Ingreso diferido	214,343	-
Gastos acumulados por pagar	735	-
Intereses por pagar	432,396	-
Intereses pagados	(268,180)	-
	517,223	(313,949)
<b>Flujos de efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación</b>		
	517,223	(313,949)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Importe pagado por construcción en proceso	(4,805,294)	(8,539,244)
<b>Flujos de efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>		
	(4,805,294)	(8,539,244)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Producto de financiamiento recibido	-	6,355,415
Producto de emisión de bonos	4,334,112	20,059,629
Abono a obligaciones con instituciones financieras	-	(17,531,549)
Cuentas por cobrar – partes relacionadas	(3,744)	(252,997)
Cuentas por pagar – partes relacionadas	-	249,999
Impuesto complementario	(373)	-
<b>Flujos de efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>		
	4,329,995	8,880,497
Aumento neto de efectivo	41,924	27,304
Al 1 de enero	388,049	360,745
<b>EFECTIVO FINAL DEL AÑO</b>	<b>B/. 429,973</b>	<b>B/. 388,049</b>

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 2020**

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Panamá Norte School, S.A. ("la Compañía") está constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, según Escritura Pública No. 23,326 del 4 de agosto de 2016. Su principal actividad es el arrendamiento de sus infraestructuras para fines institucional 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 19 de marzo de 2021. 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 con 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 2020.

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 y pasivos 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 o se espera que se realice o tenga vencimiento dentro de los 12 meses posteriores al período del informe. Todos los demás activos y pasivos se clasifican como no corrientes.

##### **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.



## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

#### **Modificaciones a la NIIF 3: Definición de negocio**

La enmienda a la NIIF 3 Combinaciones de negocios aclara que, para ser considerado un negocio, el conjunto de actividades y activos debe incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustantivo que, en conjunto, contribuyan significativamente a la capacidad de generar resultados. Además, aclara que un negocio puede existir sin incluir todos los insumos y procesos necesarios para crear productos. Estas enmiendas no tienen impacto en los estados financieros de la Compañía.

#### **Modificaciones a las NIIF 7, NIIF 9 y NIC 39 Reforma de la tasa de interés de referencia**

Las modificaciones a la NIIF 9 y la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición proporcionan un número de exenciones, que se aplican a todas las relaciones de cobertura que se ven directamente afectadas por la reforma de la tasa de interés de referencia. Una relación de cobertura se ve afectada si la reforma da lugar a incertidumbre sobre el momento y/o el monto de los flujos de efectivo basados en índices de referencia de la partida cubierta o del instrumento de cobertura. Estas modificaciones no tienen impacto en los estados financieros de la Compañía ya que no tienen relaciones de cobertura de tipos de interés.

#### **Modificaciones a la NIC 1 y la NIC 8 Definición del concepto material**

Las enmiendas proporcionan una nueva definición de material que establece, "la información es material su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa. Las enmiendas aclaran que la materialidad dependerá de la naturaleza o magnitud de la información, ya sea individualmente o en combinación con otra información, en el contexto de los estados financieros. Una declaración errónea de información es material si pudiera razonablemente esperarse que influya en las decisiones tomadas por los usuarios principales. Estas enmiendas no tuvieron impacto en los estados financieros.

#### **Marco conceptual para la información financiera emitido el 29 de marzo de 2018**

El Marco Conceptual no es una norma, y ninguno de los conceptos contenidos en él prevalece sobre los conceptos o requisitos de las normas. El propósito del Marco Conceptual es ayudar al IASB en el desarrollo de normas, para ayudar a los preparadores a desarrollar políticas de contabilidad consistentes donde no hay una norma aplicable y para ayudar a todas las partes a comprender e interpretar las normas. Esto afectaría a aquellas entidades que desarrollaron sus políticas de contabilidad con base en el Marco Conceptual. El Marco Conceptual revisado incluye algunos conceptos nuevos, definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos, y aclara algunos conceptos importantes. Estas enmiendas no tuvieron impacto en los estados financieros de la Compañía.

#### **Enmiendas a la NIIF 16 Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19**

El 28 de mayo de 2020, el IASB emitió una enmienda a la NIIF 16 Arrendamientos, sobre concesiones de alquiler relacionadas al COVID 19.

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Las modificaciones brindan alivio a los arrendatarios en la aplicación de la NIIF 16 orientadas a la contabilidad de modificaciones de arrendamientos para las concesiones de alquiler que surjan como consecuencia directa del Covid-19. Como expediente práctico, un arrendatario puede optar por no evaluar si una concesión de alquiler relacionada con Covid-19 de un arrendador es una modificación de arrendamiento. Un arrendatario que hace esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con Covid-19 de la misma manera que contabilizaría el cambio según la NIIF 16, si el cambio no fue una modificación del arrendamiento.

La enmienda se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de junio de 2020. La aplicación anticipada está permitida. Esta modificación no tuvo impacto en los estados financieros de la Compañía.

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

Las normas e interpretaciones nuevas y modificadas emitidas, pero que aún no son efectivas, para el año que inició el 1 de enero de 2020 se detallan a continuación.

##### **NIIF 17 Contratos de seguro**

En mayo de 2017, se emitió la NIIF 17 Contratos de seguro (NIIF 17), una nueva norma de contabilidad integral para contratos de seguro que cubren reconocimiento y medición, presentación y divulgación. Una vez efectiva, la NIIF 17 reemplazará a la NIIF 4 Contratos de seguro (NIIF 4) que se emitió en 2005. La NIIF 17 se aplica a todos los tipos de contratos de seguro (es decir, seguros de vida, no vida, seguros directos y reaseguros), independientemente del tipo de entidades que los emite, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con características de participación discrecional.

La NIIF 17 es efectiva para los períodos de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con cifras comparativas. Esta norma no es aplicable a 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**

El efectivo comprende; depósitos a la vista en bancos exigibles en cualquier momento, además de equivalentes de efectivo que puedan ser utilizado en un periodo mínimo de 12 meses.

Los sobregiros bancarios comprenden parte del efectivo siempre y cuando sean exigibles por el banco en cualquier momento, disminuyendo el efectivo.

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Para efectos del flujo de efectivo, no se considera como equivalentes de efectivo las inversiones temporales con fecha de vencimiento mayor a tres (3) meses contados a partir de su adquisición.

#### **g) INSTRUMENTO FINANCIERO**

Los activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor razonable cuando éstos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento, es decir; en la fecha de contratación, a excepción de las cuentas por cobrar que son medidas desde su reconocimiento inicial al precio de la transacción. La medición subsecuente de los instrumentos financieros se realiza en base al modelo de negocio y las características contractuales de los flujos de efectivo del instrumento.

- Cuentas por pagar comerciales – Las cuentas por pagar son reconocidas al valor razonable de la contraprestación recibida que son materiales, bienes y servicios, es decir por el precio de la transacción.
- Documentos, préstamos y otras cuentas por pagar – Son medidas subsecuentemente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado es calculado tomando en consideración cualquier descuento, costo de transacción o prima contractual que se tenga que dar en la fecha de transacción.

Los intereses son reconocidos en base al método del interés efectivo en el estado de ganancia o pérdida o acumulados en el costo de activos cuando estos son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de este.

#### *Baja de instrumentos financieros*

Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

#### **h) PROPIEDAD DE INVERSIÓN**

La propiedad de inversión registrada al costo se compone principalmente por terreno y edificio mantenidos bajo un arrendamiento a largo plazo para obtener rentas o apreciaciones de capital y que no están ocupados por la entidad.

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

La depreciación de las propiedades de inversión se carga a las operaciones corrientes utilizando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de las propiedades de inversión. Las vidas útiles estimadas de las propiedades de inversión se muestran como sigue:

	<u>Vida útil</u>
Edificio	30
Maquinaria eléctrica y de aire acondicionado	10

#### **i) CONSTRUCCIÓN EN PROCESO**

Los costos de construcción en proceso corresponden a los desembolsos incurridos para la obra de construcción de un complejo deportivo que forma parte integral de la infraestructura educativa. 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.

#### **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 reflejados en ganancia o pérdida en el período en que se incurren.

#### **k) RECONOCIMIENTO DE INGRESOS**

La Compañía reconoce los ingresos de la siguiente manera:

##### *Ingresos por contratos con clientes*

Los ingresos se reconocen por un monto que refleja la contraprestación a la que se espera que la Compañía tenga derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. Para cada contrato con un cliente, la Compañía: identifica el contrato con un cliente; identifica las obligaciones de desempeño en el contrato; determina el precio de la transacción que tiene en cuenta las estimaciones de la consideración variable y el valor temporal del dinero; asigna el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño separadas sobre la base del precio de venta independiente relativo de cada bien o servicio distinto a ser entregado; y reconoce los ingresos cuando o como cada obligación de desempeño se cumple de una manera que describe la transferencia al cliente de los bienes o servicios prometidos. Los ingresos por rentas de propiedades de inversión se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

**PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

**l) 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 revelada 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>2020</u>	<u>2019</u>
Cuenta corriente	B/. 428,640	B/. 386,727
Cuenta de ahorro	1,033	1,022
Caja menuda	300	300
	<u><b>B/. 429,973</b></u>	<u><b>B/. 388,049</b></u>

**PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

**4. PROPIEDAD DE INVERSIÓN**

La propiedad de inversión al 31 de diciembre se detalla a continuación:

<b>Saldo al 1 de enero de 2020</b>	<b>Terreno</b>	<b>Edificio</b>	<b>Maquinaria eléctrica y de aire acondicionado</b>	<b>Total</b>
	(En balboas)			
<b>Al costo:</b>				
Saldo inicial	6,291,481	-	-	6,291,481
Transferencias	-	21,257,319	1,821,855	23,079,174
Saldo final	<u>6,291,481</u>	<u>21,257,319</u>	<u>1,821,855</u>	<u>29,370,655</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>				
Saldo inicial	-	-	-	-
Gasto del período	-	(116,837)	(30,364)	(147,201)
Saldo final	<u>-</u>	<u>(116,837)</u>	<u>(30,364)</u>	<u>(147,201)</u>
<b>Saldo neto al 31 de diciembre de 2020</b>	<b><u>6,291,481</u></b>	<b><u>21,140,482</u></b>	<b><u>1,791,491</u></b>	<b><u>29,223,454</u></b>

El terreno propiedad de Panamá Norte School, S.A., consiste en dos fincas con un área de 57,419.37 m<sup>2</sup> constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, identificados con los números 30198890 y 30167701, las cuales conforman la infraestructura donde opera la institución educativa independiente "Metropolitan School of Panama", localizado en el proyecto Green Valley, calle de la primavera, vía Panamá Norte.

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.

## **PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

#### **5. CONSTRUCCIÓN EN PROCESO**

Los costos de construcción en proceso por B/.962,020 al 31 de diciembre de 2020 (2019: B/.19,235,900., transferidos a la Propiedad de Inversión), corresponden a costos incurridos en el desarrollo de un complejo deportivo que formará parte integral de la infraestructura educativa donde opera la institución educativa "Metropolitan School of Panama". La construcción es realizada por empresas contratistas, el costo aproximado de esta obra es de B/.1,388,000 y la fecha estimada de terminación es en marzo de 2021.

#### **6. BONOS POR PAGAR AL COSTO AMORTIZADO**

La Compañía ha sido autorizada mediante resolución N° SMV-286-19 de la Superintendencia del Mercado de Valores, el 30 de julio de 2019, para la emisión de bonos rotativos de desarrollo inmobiliario y bonos subordinados, hasta por la suma de B/.30,000,000 con vigencia desde el 12 de agosto de 2019 hasta el 12 de agosto de 2029, cada serie debe tener una fecha de vencimiento igual o menor a 10 años.

La Compañía tendrá derecho a redimir total o parcialmente la obligación de pago derivada de estos bonos, antes de su fecha de vencimiento en el orden de emisión de cada serie. Los bonos de desarrollo inmobiliarios tendrán preferencias de pago de capital e intereses sobre los bonos subordinados, estos además están condicionados a que no se dé ningún incumplimiento para con los bonos de desarrollo inmobiliario.

Los bonos son emitidos en títulos nominativos, registrados y sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 o sus múltiplos, inicialmente emitidos a un precio a la par, es decir, al cien por ciento de su valor nominal, menos deducciones o descuentos legales y otros costos de emisión.

**PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía ha emitido las series A y B, que se detalla a continuación;

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b><u>Serie A</u></b>		
Bonos de desarrollo inmobiliario emitidos por B/.23,000,000 el 3 de septiembre de 2019 con vencimiento el 11 de marzo de 2022, a una tasa de interés del 5% más libor 6m, pagadera trimestralmente.	B/. 22,998,000	B/. 20,165,000
<b><u>Serie B</u></b>		
Bonos de desarrollo inmobiliario emitidos por B/.3,250,000 el 20 de febrero de 2020 con vencimiento el 11 de marzo de 2022, a una tasa de interés del 5% más libor 6m, pagadera trimestralmente.	1,541,000	-
	<u>24,539,000</u>	<u>20,165,000</u>
Gastos diferidos de emisión de bonos	(230,024)	(105,371)
Amortización gastos de emisión de bonos	84,765	-
	<b><u>B/. 24,393,741</u></b>	<b><u>B/. 20,059,629</u></b>

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:

- Hipoteca sobre bienes inmuebles a título de garantía fiduciaria de las fincas No.30167701 y 30198890 de propiedad de la Compañía, el valor de mercado de los bienes inmuebles es de B/.46,000,000
- Dinero en efectivo por el monto de B/.457,420
- Prenda mercantil y certificados de acciones por el monto de B/.9,600
- Fianzas de garantía de accionistas por B/.22,150,000; y
- Cualesquiera otros bienes o garantías que sean incorporados al fideicomiso, en términos aceptables al fiduciario.

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

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

	<u>Bonos por pagar</u>	<u>Cuentas por pagar partes relacionadas</u>	<u>Total, pasivo por financiación</u>
<b>Saldo al 1 de enero de 2019</b>	B/. -	B/. 3,798,396	B/. 3,798,396
Financiamiento recibido-capital	20,059,629	-	20,059,629
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	20,059,629	3,798,396	23,858,025
Financiamiento recibido-capital	4,334,112	-	4,334,112
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b><u>B/. 24,393,741</u></b>	<b><u>B/. 3,798,396</u></b>	<b><u>B/. 28,192,137</u></b>



**PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

**7. CAPITAL EN ACCIONES**

Un detalle del capital se presenta a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
300 acciones comunes autorizadas sin valor nominal, emitidas y en circulación.	<b>B/. 401,908</b>	<b>B/. 401,908</b>
Capital adicional pagado	<b>B/. 5,889,573</b>	<b>B/. 5,889,573</b>

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>2020</u>	<u>2019</u>
Dietas	B/. 108,750	B/. 66,750
Servicios administrativos	18,000	18,000
Otros	2,833	17,937
Impuestos	3,506	3,540
Honorarios profesionales	10,215	3,476
Limpieza y aseo	2,930	-
Cargos bancarios	1,860	406
Papelería y útiles de oficina	-	370
Gastos notariales	50	90
	<b>B/. 148,144</b>	<b>B/. 110,569</b>

**9. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS**

La Compañía mantiene las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Donvasa Holding Corp.	<b>B/. 3,539,312</b>	<b>B/. 3,535,568</b>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
	B/. 3,548,397	B/. 3,548,397
	249,999	249,999
Accionistas	<b>B/. 3,798,396</b>	<b>B/. 3,798,396</b>

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

## PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

#### 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 2020 y 2019 por lo cual no generó ingresos gravables mayores a B/.1,500,000.

#### 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.

## **PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

#### **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 de este, 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.

## **12. ACTUALIZACIÓN COVID-19**

A inicios del mes de enero 2020, el gobierno de la República Popular China confirmó la existencia del coronavirus COVID-19 (el "virus" o "COVID-19"). Este virus se propagó rápidamente por todo el mundo, lo que resultó en un nivel significativo de infecciones y llevó a la Organización Mundial de la Salud ("OMS") a declarar al COVID-19 como una pandemia el 11 de marzo de 2020.

En respuesta a la pandemia, el gobierno de la República de Panamá implementó medidas graduales sin precedentes que incluyó una cuarentena total a partir del 25 de marzo de 2020. Como resultado de la cuarentena los lugares de comercio al público, incluyendo restaurantes, hoteles, centros comerciales, escuelas, universidades, y otros fueron cerrados durante la mayor parte del año 2020. Estas medidas resultaron en una menor actividad económica para la gran mayoría de las industrias en el país.

Las medidas tomadas a nivel nacional, en particular la suspensión de todas las obras de construcción en el país, desde el 23 de marzo 2020 hasta el 7 de septiembre 2020 con algunos otros días adicionales de cierres, afectaron el cronograma de construcción de las instalaciones escolares y la fecha de entrega de estas al arrendatario. Esta demora incidió en dos aspectos: a) se tuvo que negociar una adenda al contrato de arrendamiento, extendiendo la fecha de entrega de las instalaciones y extendiendo la fecha de inicio de los pagos del canon de alquiler; b) se tuvo que solicitar una modificación a los términos de pago de los bonos a la Superintendencia de Mercado de Valores para reprogramar los pagos de

**PANAMÁ NORTE SCHOOL, S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

intereses con vencimiento en Septiembre de 2020 para una fecha posterior y extender la fecha de vencimiento de los bonos, por seis meses, hasta el 11 de marzo de 2022.

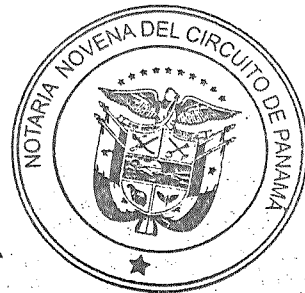
Es importante mencionar que luego de estas modificaciones, los pagos de alquiler por parte del arrendatario, así como los pagos de intereses a los tenedores de bonos, los cuales se reiniciaron en diciembre de 2020, se han cumplido a cabalidad, según los términos acordados; el arrendatario está ocupando y haciendo uso de las instalaciones desde octubre 2020.

Para el año 2021 el desempeño operativo y financiero de la Compañía dependerá de muchos factores fuera del control de la Compañía, como la duración de la pandemia, el desarrollo y disponibilidad de tratamientos y vacunas eficaces, la imposición de medidas restrictivas de seguridad pública y la demanda de productos de consumo.

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ



-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

En la ciudad de Panamá, capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintinueve (29) días del mes de julio del año 2020, ante mí, **TATIANA PITY BETHANCOURT**, Notaria Pública Novena del Circuito de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número ocho-setecientos siete – ciento uno (No.8-707-101), compareció personalmente: Denise Eisenmann, mujer, panameña, mayor de edad, casada, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos cuarenta y uno – quinientos ochenta y siete (8-241-587), Secretaria de la sociedad **PANAMA NORTE SCHOOL S.A.**, sociedad anónima inscrita al folio 155634704, de la sección de micropelículas (Mercantil) del Registro Público, con residencia en PH Mansión 65, Calle 65 San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, persona a quien conozco, y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de 2002 de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio deja constancia bajo la gravedad del juramento lo siguiente:-----

-A. Que cada uno de los Accionistas ha revisado el estado financiero anual correspondiente a Panamá Norte School S.A. para el período del 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019.--

-B. Que a su juicio los estados financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgadas en virtud del decreto ley uno (1) de 1999 y sus Reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----

-C. Que a su juicio los Estados Financieros anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de Panama Norte School S.A. para el periodo correspondiente de 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019.-----

-D. Que los Accionistas: a. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa; b. Han diseñado los mecanismos de control interno que garantizan que toda la información de importancia sobre **PANAMA NORTE SCHOOL S.A.** y sus subsidiarias consolidadas sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados. c. Han evaluado la efectividad de los controles internos de Panama

Norte School S.A. dentro de los 90 días previos a la emisión de los Estados Financieros. d. Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

-E. Que cada uno de los Accionistas ha revelado a los auditores de **PANAMA NORTE SCHOOL, S. A.** lo siguiente: a. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad de Panama Norte School S.A. para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. b. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de Panama Norte School S. A.-----

-F. Que cada uno de los Accionistas ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de Panama Norte School S.A., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores.-----

Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los testigos instrumentales, señores **CLIFFORD BERNARD**, varón, portador de la cédula de identidad personal número uno- diecinueve- mil trescientos diecisiete (No. 1-19-1317), y **JANETT AGUIRRE**, mujer, portadora de la cédula de identidad personal número ocho- cuatrocientos dos- cuatrocientos diecinueve (No.8-402-419), ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, la impartieron su aprobación y para constancia lo firman todos juntos con los testigos antes mencionados por ante mí, el Notario, que doy fe.-----

  
**DENISE EISENMANN VALLARINO**  
**PANAMA NORTE SCHOOL, S.A.**  
**SECRETARIA**



  
**CLIFFORD BERNARD**

  
Leda Tatiana Pitty Bethancourt  
Notaria Pública Novena

  
**JANETT AGUIRRE**