

**Pacific East Coast, Corp.**

**Estados Financieros**  
Al 31 de diciembre de 2015



# Pacific East Coast, Corp.

## Estados Financieros 2015

	<b>Páginas</b>
<b>Contenido</b>	
Informe de los auditores independientes	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de ganancias o pérdidas	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 18



## Dictamen de los Auditores Independientes

Junta Directiva y Accionistas  
Pacific East Coast, Corp.

Hemos auditado los estados financieros de Pacific East Coast, Corp. que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los estados de ganancias o pérdidas, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

### Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relacionado a la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y hacer estimaciones contables que sean razonables a las circunstancias.

### Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no tienen errores de importancia relativa.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos selectivos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores de importancia relativa de los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relacionado a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad para diseñar los procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de la auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de la auditoría



## Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Pacific East Coast, Corp. al 31 de diciembre de 2015, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

*Mann, Lee y Asociados*

5 de febrero de 2016

Panamá, República de Panamá





# Pacific East Coast, Corp.

## Estado de situación financiera

31 de diciembre de 2015

(En balboas)

	Notas	2015	2014
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	4	159,041	216,592
Alquileres por cobrar		94,360	54,774
Cuentas por cobrar otros		694	-
Gastos pagados por adelantado	5	<u>95,894</u>	<u>138,968</u>
Total de activos corrientes		349,989	410,334
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedad y mobiliario, neto	6	<u>13,952,391</u>	<u>14,099,937</u>
<b>Total de activos</b>		<u>14,302,380</u>	<u>14,510,271</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Préstamos por pagar	7	-	2,550,000
Cuentas por pagar comerciales		418,512	628,659
Impuesto sobre la renta por pagar		<u>31,254</u>	<u>4,596</u>
Total de pasivos corrientes		449,766	3,183,255
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar accionistas	8	294,531	6,794,531
Depósitos de clientes	9	90,477	77,630
Bonos por pagar	10	8,907,763	-
Impuesto diferido	13	<u>23,510</u>	<u>-</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>9,316,281</u>	<u>6,872,161</u>
Total de pasivos		<u>9,766,047</u>	<u>10,055,416</u>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes - sin valor nominal			
Autorizadas, emitidas y en circulación			
500 acciones		210,000	210,000
Utilidades retenidas (déficit)		(63,997)	(145,969)
Superavit por revaluación	11	4,390,824	4,390,824
Impuesto complementario		<u>(494)</u>	<u>-</u>
Total patrimonio		<u>4,536,333</u>	<u>4,454,855</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>14,302,380</u>	<u>14,510,271</u>

Las notas que se acompañan son parte de los estados financieros.

## Pacific East Coast, Corp.

### Estado de ganancias o pérdidas Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 (En balboas)

	Notas	2015	2014
<b>Ingresos</b>			
Alquileres ganados		1,202,458	1,139,655
Otros ingresos		<u>78,089</u>	<u>87,862</u>
		1,280,547	1,227,517
<b>Gastos</b>			
Intereses pagados		316,739	185,751
Depreciación		147,546	130,667
Gastos generales y administrativos	12	<u>675,892</u>	<u>894,638</u>
		1,140,177	1,211,056
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		140,370	16,461
Impuesto sobre la renta:			
Corriente	13	(35,369)	(4,596)
Diferido		<u>(23,510)</u>	<u>-</u>
Utilidad neta del año		<u>81,491</u>	<u>11,865</u>

Las notas que se acompañan son parte de los estados financieros.



# Pacific East Coast, Corp.

## Estado de cambios en el patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 (En balboas)

	Nota	2015	2014
<b>Capital pagado</b>			
Saldo al inicio del año		210,000	10,000
Emision de acciones		<u>-</u>	<u>200,000</u>
Saldo al final del año		<u>210,000</u>	<u>210,000</u>
<b>Utilidades retenidas (déficit)</b>			
Saldo al inicio del año		(145,969)	(157,834)
Ajuste impuesto sobre la renta 2014		<u>481</u>	<u>-</u>
		(145,488)	(157,834)
Utilidad neta del año		<u>81,491</u>	<u>11,865</u>
Saldo al final del año		<u>(63,997)</u>	<u>(145,969)</u>
<b>Superavit por revaluación</b>			
Saldo al inicio y final de año		4,390,824	
Adición		<u>-</u>	<u>4,390,824</u>
Saldo al final de año		<u>4,390,824</u>	<u>4,390,824</u>
<b>Impuesto complementario</b>			
Saldo al inicio del año		-	-
Aumento		<u>(494)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año		<u>(494)</u>	<u>-</u>
Total de patrimonio		<u>145,509</u>	<u>64,031</u>

Las notas que se acompañan son parte de los estados financieros.



# Pacific East Coast, Corp.

## Estado de flujos de efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 (En balboas)

	Notas	2015	2014
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		81,491	11,865
Ajustes por:			
Gasto de intereses		316,739	185,751
Depreciación		147,546	130,667
Impuesto sobre la renta corriente	12	35,369	-
Impuesto sobre la renta diferido		23,510	-
Ajuste a impuesto sobre la renta 2014		481	-
Cambios netos en activos y pasivos de operaciones:			
Alquileres por cobrar		(39,586)	46,039
Cuenta por cobrar otros		(694)	-
Gastos pagados por adelantado		43,074	30,856
Cuentas por pagar comerciales		(210,147)	614,416
Cuentas por pagar otras		-	(61,923)
Retenciones a subcontratistas		-	(40,606)
Depósitos de clientes		12,847	(109,095)
Efectivo proveniente de las actividades de operación		410,630	807,970
Impuesto sobre la renta pagado		(8,711)	-
Intereses pagados		(316,739)	(185,751)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		85,180	622,219
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Propiedad y mobiliario		-	(3,668,231)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Sobregiro		-	(226,616)
Préstamos por pagar		(2,550,000)	-
Cuentas por pagar accionistas		(6,500,000)	3,281,193
Bonos por pagar		8,907,763	-
Impuesto complementario		(494)	-
Capital pagado		-	200,000
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento		(142,731)	3,254,577
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(57,551)	208,565
Efectivo al inicio del año		216,592	3,431
Efectivo de efectivo al final del año	4	159,041	211,996

Las notas que se acompañan son parte de los estados financieros.



# Pacific East Coast, Corp.

## Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2015 En balboas

---

### 1. Información general

Pacific East Coast, Corp.(la Compañía) fue constituida en la República de Panamá el 31 de mayo de 2006, según Escritura Pública No.13135 de la Notaría Primera del Circuito Notarial de Panamá, República de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá Sistema Mercantil bajo el documento No.964560 y Ficha No.528647. La Compañía se dedica al alquiler de locales comerciales.

Mediante Escritura Pública No. 6661 de 10 de abril de 2014 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, se protocolizaron actas de reunión conjunta extraordinaria de directores y accionistas y el acuerdo de fusión mediante la cual Pacific East Coast Corp. absorbió a Promotora 54, S. A. y Lenny Estates, Corp.

La oficina principal de la compañía está localizada en Costa del Este.

Los estados financieros de la Compañía, fueron autorizados para su emisión por la Administración.

### 2 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

#### 2.1 Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones aún no adoptadas.

**A la fecha de los estados financieros existe una norma que no ha sido aplicada en la preparación de los mismos:**

- La versión final de la NIIF 9- Instrumentos Financieros (2014) reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas (2009, 2010 y 2013) y completa el proyecto de reemplazo de la NIC 39: Entre los efectos más importantes de esta Norma están:
  - Nuevos requisitos para la clasificación y medición de los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y valor razonable. La NIIF 9 elimina las categorías existentes en NIC 39 de valores mantenidos hasta su vencimiento, valores disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar.
  - Elimina la volatilidad en los resultados causados por cambios en el riesgo de crédito de pasivos medidos a valor razonable, lo cual implica que las ganancias producidas por el deterioro del riesgo de crédito propio de la entidad en este tipo de obligaciones no se reconocen en el resultado del periodo.
  - Un enfoque substancialmente reformado para la contabilidad de coberturas, con revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos.

# Pacific East Coast, Corp.

## Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2015 En balboas

---

### 2 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

- Un nuevo modelo de deterioro, basado en “pérdida esperada” que requerirá un mayor reconocimiento oportuno de las pérdidas crediticias esperadas.

La fecha efectiva para la aplicación de la NIIF 9 es para periodos anuales que inicien en o a partir del 1 de enero de 2018. Sin embargo, esta Norma puede ser adoptada en forma anticipada.

### 3. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

#### 3.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### 3.2 Base de presentación

Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los terrenos que son presentados al valor de revaluación. Las políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía son consistentes con aquellas utilizadas en el período anterior.

#### 3.3 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros, en conformidad con las NIIF, requiere de parte de la administración la realización de juicios, estimaciones y presunciones que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas de los activos, pasivos, y gastos. Los resultados actuales pudiesen diferir de aquellos estimados en su momento.

Las estimaciones y supuestos son revisados sobre una base continua y corriente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que se revisan las estimaciones y en cualquier período futuro que estos afecten.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la determinación de la provisión para cuentas malas, estimación de la vida útil de los activos y contingencias.



# Pacific East Coast, Corp.

## Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2015 En balboas

---

### 3. Políticas de contabilidad significativas (continuación)

#### 3.4 Efectivo

El efectivo se presenta a su costo en el estado de situación financiera. Para propósitos de los estados de flujos de efectivo, el efectivo comprende el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos.

#### 3.5 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, que generalmente tienen 30-90 días de término, son reconocidas y llevadas al monto original de la factura. Las cuentas por cobrar compañías relacionadas son reconocidas y llevadas al costo.

#### 3.6 Propiedad y mobiliario

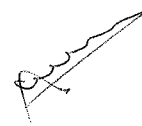
Propiedad y mobiliario para el uso en la producción o el suministro de bienes o servicios, o con fines administrativos, se presentan en el estado de situación financiera al costo de adquisición, excepto por los terrenos que son presentados al valor de revaluación, menos su depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengado, como costo del período en que se incurren.

La depreciación es cargada para ser disminuida del costo del activo, sobre la vida de servicio estimada de los bienes relacionados, utilizando el método de línea recta con base a las siguientes tasas de depreciación, determinada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio:

	Porcentaje Anual	Vida útil
Propiedad	3.3%	30 años
Mobiliario	10%	10 años

La ganancia o pérdida que se genera de la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo y es reconocida en el estado de resultados.



# Pacific East Coast, Corp.

## Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2015 En balboas

---

### 3. Políticas de contabilidad significativas (continuación)

#### 3.7 Préstamos por pagar

Todos los préstamos son inicialmente reconocidos al costo, siendo el valor razonable de la contraprestación recibida e incluyendo los costos de transacción asociados con los préstamos.

Después del reconocimiento inicial, todos los préstamos que generan interés, no incluyendo pasivos mantenidos para negociarlos, son subsecuentemente valorados al costo amortizado. El costo amortizado es calculado tomando en consideración cualquier descuento o prima a la fecha de liquidación.

#### 3.8 Cuentas por pagar y otros pasivos

Las cuentas por pagar y otros pasivos son registrados al costo, que es el valor razonable de la contraprestación recibida, para ser pagado en el futuro por mercancía y servicios recibidos, fueren o no facturados a la Compañía.

#### 3.9 Depósitos de clientes

Los depósitos de clientes corresponden a un mes de alquiler. Dichos depósitos serán devueltos al vencimiento del contrato de alquiler, siempre y cuando el arrendatario cumpla con todas sus obligaciones y el local sea devuelto en las mismas condiciones en que el arrendatario lo recibió.

#### 3.10 Bonos por pagar

Los bonos por pagar y otros pasivos financieros, son inicialmente medidos al valor razonable, neto de los costos de la transacción y son subsecuentemente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, con gastos de interés reconocidos sobre la base de tasa efectiva. Las primas sobre bonos por pagar son amortizadas bajo el método de interés efectivo.

#### 3.11 Costo de deuda

Los costos de deuda son reconocidos como gastos en el período en que se incurren.





# Pacific East Coast, Corp.

## Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2015 En balboas

---

### 3.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, y los ingresos puedan ser fácilmente medidos. Los siguientes criterios específicos son cumplidos antes de reconocer los ingresos:

#### Alquileres

Los ingresos por alquiler son reconocidos en base al canon de arrendamiento pactado en el contrato de alquiler.

#### Otros ingresos

Los ingresos por otros servicios se reconocen con base en el método de devengado según la sustancia de los acuerdos respectivos.

### 3.13 Moneda funcional

Los registros se llevan en balboas y los estados financieros están expresados en esta moneda. El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar norteamericano como moneda de curso legal.

## 4. Efectivo

Un detalle del efectivo se presenta a continuación:

	2015	2014
<i>Efectivo:</i>		
Caja menuda	300	600
<i>Depósitos en bancos:</i>		
Capital Bank, Inc.	159,041	212,661
Banistmo, S. A.	<u>-</u>	<u>3,331</u>
	<u>159,041</u>	<u>216,592</u>

# Pacific East Coast, Corp.

## Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2015 En balboas

---

### 5 Gastos pagados por adelantado

Un detalle de gastos pagados por adelantado se presenta a continuación:

	2015	2014
ITBMS	<u>95,894</u>	<u>138,968</u>

### 6 Propiedad y mobiliario, neto

La propiedad y mobiliario se conforma de la siguiente manera:

	<u>31 de diciembre de 2015</u>			
	<u>Terreno</u>	<u>Locales Comerciales</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>				
Saldo al inicio y al final del año	<u>9,834,860</u>	<u>4,414,164</u>	<u>3,247</u>	<u>14,252,271</u>
<b>Depreciación acumulada</b>				
Saldo al inicio del año	-	(152,334)	-	(152,334)
Aumento	<u>-</u>	<u>(147,221)</u>	<u>(325)</u>	<u>(147,546)</u>
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>(299,555)</u>	<u>(325)</u>	<u>(299,880)</u>
Valor neto	<u>9,834,860</u>	<u>4,114,609</u>	<u>2,922</u>	<u>13,952,391</u>

# Pacific East Coast, Corp.

## Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2015 En balboas

### 6 Propiedad y mobiliario, neto (continuación)

	<b>31 de diciembre de 2014</b>			
	Terreno	Locales Comerciales	Mobiliario	Total
<b>Costo</b>				
Saldo al inicio del año	1,844,036	4,349,180	-	6,193,216
Adiciones	-	64,984	3,247	68,231
Adiciones por avalúos	7,990,824	-	-	7,990,824
Saldo al final del año	<u>9,834,860</u>	<u>4,414,164</u>	<u>3,247</u>	<u>14,252,271</u>
<b>Depreciación acumulada</b>				
Saldo al inicio del año	-	(21,667)	-	(21,667)
Aumento	-	(130,667)	-	(130,667)
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>(152,334)</u>	<u>-</u>	<u>(152,334)</u>
Valor neto	<u>9,834,860</u>	<u>4,261,830</u>	<u>3,247</u>	<u>14,099,937</u>

### 7 Préstamos por pagar

Los préstamos por pagar se detallan a continuación:

	2015	2014
<b>Capital Bank, S. A.</b>		
Préstamo corporativo a término hasta la suma de B/.500,000, a una tasa de interés anual de 5.50% más FECI con vencimiento en julio de 2015.	-	500,000
Préstamo corporativo a término hasta la suma de B/.1,350,000, a una tasa de interés anual de 5.50% más FECI con vencimiento en julio de 2015.	-	1,350,000
Préstamo corporativo a término hasta la suma de B/.700,000, a una tasa de interés anual de 5.50% más FECI con vencimiento en julio de 2015.	<u>-</u>	<u>700,000</u>
	<u>-</u>	<u>2,550,000</u>



# Pacific East Coast, Corp.

## Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2015 En balboas

---

### 8. Cuentas y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

	2015	2014
<b>Estado de situación financiera</b>		
<i>Cuentas por pagar</i>		
Cuentas por pagar accionistas	<u>294,531</u>	<u>6,794,531</u>

### 9 Depósitos de clientes

Los arrendatarios han realizado anticipos o depósitos por un monto de B/.90,477 (31 de diciembre de 2014 –B/.77,630). Dichos depósitos serán devueltos a los arrendatarios siempre y cuando este cumpla con todas sus obligaciones y el local sea devuelto en las mismas condiciones en que fue recibido.

### 10. Bonos por pagar

Los bonos corporativos por pagar se resumen a continuación:

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
I Emisión				
Serie A - emisión de septiembre de 2015	Libor + 3	Septiembre 2025	2,501,805	-
Serie B - emisión de septiembre de 2015	9.75%	Septiembre 2025	6,500,000	-
			<u>9,001,805</u>	<u>-</u>
Costos de emisión de bonos			(94,042)	-
			<u>8,907,763</u>	<u>-</u>

# Pacific East Coast, Corp.

## Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2015 En balboas

---

### 10. Bonos por pagar

El 30 de septiembre de 2015, Pacific East Coast, Corp. realizó una emisión pública de bonos corporativos rotativos de hasta la suma de B/.10,000,000. Las características más importantes de la emisión son las siguientes:

1. Los bonos serán emitidos en distintas series con plazos de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. La tasa de interés para los bonos podrá ser fija o variable a opción de la Empresa. En caso de ser fija, los bonos devengarán una tasa de interés que será determinada por la Empresa, al menos cinco días hábiles antes de cada emisión. En caso de ser tasa variable, los bonos devengarán una tasa de interés equivalente a LIBOR más 3% con piso de 5.50% y techo de 9.00%.
2. Los intereses serán pagados en cuotas trimestrales, hasta su respectiva fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada. La base para el cálculo de los intereses será días calendarios entre 360.
3. El capital de los bonos, para la serie A se amortizará trimestralmente con el pago de los intereses, la serie B será cancelada al vencimiento.
4. Los bonos corporativos para las series A y B con diez años de vencimiento estarán garantizados con un Fideicomiso de Garantía Irrevocable que ha sido constituido con Capital Trust & Finance Inc. en beneficio de los tenedores registrados de los bonos a favor del cual se ha realizado la cesión de créditos dimanantes de pagarés.
5. Los Bonos Corporativos están respaldados con crédito general de la Empresa.



# Pacific East Coast, Corp.

## Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2015 En balboas

---

### 11. Superávit por revaluación de terreno

Los terrenos fueron revaluados el 14 de noviembre de 2013 por la firma evaluadora Panamá Florida. Las evaluaciones son estimadas en base a los valores por los cuales el activo pudiera ser intercambiado entre un comprador conocedor y dispuesto y un vendedor conocedor y dispuesto en una transacción justa a la fecha de la evaluación.

	2015	2014
Valor revaluado	9,834,860	9,834,860
Ajuste por fusión de sociedades	<u>(3,600,000)</u>	<u>(3,600,000)</u>
	6,234,860	6,234,860
Valor del terreno registrado	<u>(1,844,036)</u>	<u>(1,844,036)</u>
Superávit por revaluación de terreno	<u><u>4,390,824</u></u>	<u><u>4,390,824</u></u>

### 12. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	2015	2014
Servicios de vigilancia	136,000	39,820
Servicios profesionales y comisiones	216,163	304,469
Trámites legales	-	16,967
Seguros	3,921	5,659
Impuesto de inmuebles	60,993	60,993
Reparación y mantenimiento	167,392	286,296
Aseo y limpieza	18,000	15,224
Luz, agua y teléfono	8,542	3,662
Anuncios y propaganda	58,306	150,000
Otros gastos	<u>6,575</u>	<u>11,548</u>
	<u><u>675,892</u></u>	<u><u>894,638</u></u>



# Pacific East Coast, Corp.

## Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2015 En balboas

---

### 13. Impuesto sobre la renta

#### *Impuesto sobre la renta corriente*

Los componentes principales del impuesto sobre la renta se detallan a continuación:

	2015	2014
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	140,370	16,461
Gastos no deducibles - multas y recargos	1,104	1,923
Renta neta gravable	<u>141,474</u>	<u>18,384</u>
Impuesto calculado a la tasa del 25%	<u>35,369</u>	<u>4,596</u>

De acuerdo con el Artículo 720 del Código Fiscal de Panamá, para efectos de la declaración jurada de rentas, de todas las compañías, se establece un período de caducidad de tres (3) años contados a partir de la fecha de la presentación de la última declaración para la revisión de las autoridades fiscales.

#### *Pasivos diferidos:*

##### *Impuesto sobre la renta diferido*

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía ha calculado el impuesto de renta diferido activo por concepto de gastos diferidos por gastos de emisión de bonos en la suma de B/.94,510. Este impuesto de renta diferido activo surge del reconocimiento de los gastos de emisión de bonos de forma lineal durante el plazo de la emisión para efectos financieros, mientras que para efectos fiscales se reconoce el gasto de emisión de bonos sobre la base de efectivo.

### 14. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, en condiciones diferentes a una venta forzada o liquidación y es mejor evidenciado mediante cotizaciones de mercado, si existe alguno.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero en particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.



# Pacific East Coast, Corp.

## Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2015 En balboas

---

### 14. Valor razonable de los instrumentos financieros (continuación)

A continuación, se presenta un resumen de los supuestos utilizados en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros más importantes de la Compañía:

*Efectivo* - El valor en libros del efectivo se aproxima al valor razonable, por su liquidez y vencimiento a corto plazo.

*Cuentas por cobrar y pagar* - El valor razonable de las cuentas por cobrar y pagar se aproxima al valor en libros debido a las condiciones y términos pactados y su vencimiento a corto plazo, excepto por las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas y accionistas que tienen condiciones distintas al mercado.

*Préstamos por pagar* - El valor razonable de las líneas de créditos y préstamos por pagar con vencimientos de un año, se aproxima al valor de registro, debido a que mantiene términos y condiciones parecidas a instrumentos de similar naturaleza.

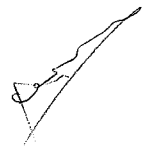
La Administración determinó que no es práctico estimar el valor razonable de los préstamos por pagar con vencimientos a más de un año debido a su naturaleza a largo plazo. Sin embargo, considera que su valor en libros debe ser similar a los del mercado, ya que mantiene condiciones similares a otros emitidos en plaza.

### 15. Administración del riesgo de instrumentos financieros

*Riesgo de crédito* - El riesgo de crédito se origina del efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas y documentos por cobrar y consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras a la Compañía. Para la administración del riesgo de crédito originado por cuentas por cobrar comerciales, la Compañía diversifica sus deudores y ha establecido políticas para asegurarse que las ventas a crédito se realizan a clientes que tienen una adecuada historia crediticia. Se establecen plazos de pago y límites de crédito específicos en función del análisis periódico de la capacidad de pago de los clientes.

*Riesgo de liquidez* - El riesgo de liquidez es el riesgo que la Compañía encuentre dificultades para obtener los fondos para cumplir compromisos asociados con las obligaciones financieras y a proveedores. La Compañía utiliza una línea de crédito rotativa para financiar los costos de construcción de los proyectos. Además, administra este riesgo manteniendo niveles adecuados de liquidez con fondos colocados en bancos.

*Riesgo de tasa de interés* - La Compañía no mantiene activos importantes que generan ingresos por intereses, por lo que sus flujos de caja son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado. La Compañía mantiene riesgos asociados con las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés para sus obligaciones con bancos, y controla dicho riesgo mediante un seguimiento continuo de las tasas vigentes en el mercado financiero local.





IV. Relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo: 2 veces el valor del bien inmueble en relación con la deuda emitida y en circulación, y la que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación era de 3.8 veces.

En fe de lo cual, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 29 de febrero de 2016

CAPITAL TRUST & FINANCE, INC.



Amanda Savaraín Várnaza  
Cédula No. 8-223-1384  
Apoderada General



CERTIFICACION  
(Año terminado al 31 de diciembre de 2015)

CAPITAL TRUST & FINANCE, INC., sociedad anónima inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público a Ficha 715218, Documento 1860143, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria No.011-2010 de 27 de octubre de 2010, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciarios en el contrato de Fideicomiso de Garantía No.FG-1170-2015, constituido mediante Escritura Pública No.13.294 de 19 de agosto de 2015, certifica que:

- I. Mediante Resolución SMV No.417-15 de 7 de julio de 2015, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó la oferta pública de un programa rotativo de bonos corporativos de **PACIFIC EAST COAST CORP.** Los Bonos de la Serie Senior, emitida por un monto máximo de **Tres Millones de Dólares (US \$3,000,00.00)**, cuentan con el respaldo de un Fideicomiso de Garantía constituido mediante Escritura Pública No.13.294 de 19 de agosto de 2015, por la sociedad **PACIFIC EAST COAST CORP.**, en calidad de Fideicomitente Emisor, y la sociedad **CAPITAL TRUST & FINANCE, INC.**, en calidad de Fiduciario, con el objeto de establecer un patrimonio separado para garantizar a los tenedores registrados de los bonos de la Serie Senior, el pago de todas las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar, el Fideicomitente Emisor, según los términos y condiciones de los Bonos de la Serie Senior de la Emisión.
- II. El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este Fideicomiso registra, al 31 de diciembre de 2015, un valor total de **Nueve Millones Ochocientos Cuarenta y Ocho Mil Novecientos Sesenta y Tres Dólares con Siete Centésimos (US \$9,848,963.07)**.
- III. Al 31 de diciembre de 2015, los siguientes bienes constituían las garantías requeridas para respaldar las sumas adeudadas a los tenedores registrados de la Serie Senior de la Emisión de Bonos:
  - a. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio, hasta por la suma de Tres Millones de Dólares (US \$3,000,000.00), sobre la Finca número 243367, inscrita al Documento digitalizado 730914, de la Sección de la Propiedad del Registro Público, Provincia de Panamá, propiedad de Pacific East Coast Corp., o aquellas fincas que resulten de la incorporación al régimen de Propiedad Horizontal del referido inmueble, ubicado en urbanización Costa del Este, Corregimiento de Juan Díaz, Distrito de Panamá, sobre la cual se encuentra edificado un centro comercial denominado 'Downtown at Costa del Este'. De acuerdo a informe de avalúo fechado 15 de noviembre de 2013, elaborado por la empresa Inversiones Panamá Florida, S.A., el referido inmueble refleja un valor de mercado de Nueve Millones Ochocientos Treinta y Cuatro Mil Ochocientos Sesenta Dólares (US \$9,834,860.00).
  - b. Cesión de las pólizas de seguro contra incendio del bien inmueble, que cubran al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras construidas sobre el bien inmueble.
  - c. Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento, provenientes de los Contratos de Arrendamiento que han sido cedidos mediante Contrato de Cesión de Cánones de Arrendamiento fechado 4 de agosto de 2015, cuyo total, debidamente evidenciado mediante los contratos proporcionados, asciende a la suma de Doscientos Cincuenta y Un Mil Quinientos Dólares (US \$251,500.00), según reporte emitido por el Fideicomitente emisor para la fecha de esta certificación.
  - d. Los depósitos en las Cuentas Fiduciarias, con saldos al 31 de diciembre de 2015 de:

Cuenta de Concentración	US \$13,602.91
Cuenta de Reserva	US \$500.16
  - e. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso, cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
  - f. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

# INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

---

FORMULARIO IN-A

**31 de diciembre de 2015**

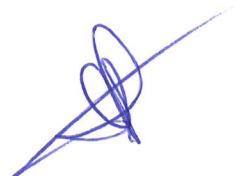


**INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL IN-A**

**PACIFIC EAST COAST, CORP.**

**31 DE DICIEMBRE DE 2015**

<b>Razón Social del Emisor:</b>	PACIFIC EAST COAST, CORP.
<b>Valores que ha registrado:</b>	BONOS CORPORATIVOS Y BONOS SUBORDINADOS
<b>Resoluciones de la SMV:</b>	SMV 417-2015 DEL 7 DE JULIO DE 2015
<b>Número de Teléfono del Emisor:</b>	(507) 209-3600
<b>Número de Fax del Emisor:</b>	(507) 209-3635
<b>Dirección del Emisor:</b>	Punta Pacífica, Edificio Pacific Village, Nivel e-400
<b>Dirección de correo del Emisor:</b>	mbtेश@pacificdevelopersama.a.com



**PRIMERA PARTE**

**I. INFORMACION DE LA COMPAÑIA**

- A. Historia y Desarrollo de la Solicitante
- B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante
- C. Descripción del Negocio
- D. Estructura organizativa
- E. Propiedades, Plantas y Equipo
- F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.
- G. Información sobre tendencias

**II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

- A. Liquidez
- B. Recursos de Capital
- C. Resultados de las Operaciones
- D. Análisis de perspectivas

**III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS**

- A. Identidad
  - i. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores
  - ii. Asesores Legales y Auditores.
  - iii. Designación por acuerdos o entendimientos
- B. Compensación
- C. Prácticas de la Directiva
- D. Empleados
- E. Propiedad Accionaria

**IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES**

- A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.
- B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.
- C. Persona controladora
- D. Cambios en el control accionario

**V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES**

- A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas
- B. Interés de Expertos y Asesores

**VI. TRATAMIENTO FISCAL**

**VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN**

- A. Resumen de la Estructura de Capitalización
  - i. Títulos de Deuda
- B. Descripción y Derechos de los Títulos
  - i. Capital accionario
  - ii. Títulos de participación
  - iii. Títulos de deuda



**C. Información de Mercado**

**SEGUNDA PARTE**

**I. RESUMEN FINANCIERO**

**TERCERA PARTE**

**I. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

**CUARTA PARTE**

**I. GOBIERNO CORPORATIVO**

**QUINTA PARTE**

**I. DIVULGACIÓN**



## PRIMERA PARTE

### I. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR

#### A. Historia y desarrollo del solicitante

**Pacific East Coast, Corp** fue constituida en la República de Panamá el 31 de mayo de 2006, según Escritura Pública N° 113135 de la Notaría Primera del Circuito Notarial de Panamá, República de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá Sistema Mercantil bajo el Documento N° 964560 y Ficha N° 528647.

Mediante Escritura Pública No. 6661 de 10 de abril de 2014 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, se protocolizaron actas de reunión conjunta extraordinaria de directores y accionistas y el acuerdo de fusión en la cual Pacific East Coast Corp. absorbió a Promotora 54, S. A. y Lenny Estates, Corp.

La oficina de la empresa se encuentra ubicada en Punta Pacifica Avenida Colón, Edificio Pacific Village, nivel E-400, Ciudad de Panamá. 0831-01715 Panamá, Rep. de Panamá, su teléfono es el (507) 209-3600 y su fax el (507)209-3635.

La empresa está dedicada al alquiler de locales comerciales.

#### B. Pacto Social Y Estatutos De Solicitante

**Pacific East Coast, Corp.**, es una sociedad anónima organizada de conformidad con las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No. 113135 del 31 de mayo de 2006, de la Notaria Primera del Circuito de Panamá, inscrita a Ficha 528647, Documento No. 964560 de la Sección de Micropelículas del Registro Público de Panamá.

#### C. Descripción del Negocio

La empresa fue creada con el fin de administrar y gestionar un proyecto inmobiliario comercial, ubicado en Costa del Este. Este desarrollo inmobiliario se denomina: **Downtown at Costa del Este**.

La propiedad consiste en un lote de terreno con una superficie de 4,917.43 metros cuadrados, identificado como la finca No. 243,367, inscrito en el documento No. 730,914 de la Sección de la propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público, ubicado en Costa del Este, entre la Calle principal de I Primera H, Lote No. H-54, corregimiento de Juan Díaz de la Ciudad de Panamá, Lote que es propiedad de **Pacific East Coast Corp.** Dentro de esta propiedad se ha desarrollado el centro Comercial identificado como "**Downtown at Costa del Este**".



La finca, arriba descrita, se encuentra ubicada en una de las áreas más exclusivas y de mayor desarrollo del país: Costa del Este. El lote se localiza entrando a Costa del Este por medio del Corredor Sur y colinda con desarrollos comerciales y residenciales de alto costo.

Costa del Este es uno de los desarrollos comerciales más dinámicos de la Ciudad de Panamá, incluye residencias de alto valor, edificios de apartamentos y conjuntos de viviendas familiares, áreas comerciales, un área de parque industrial. Además se han construido escuelas, centros comerciales, iglesias y cuenta con todas las facilidades en cuanto a servicios públicos.

De acuerdo al avalúo realizado por la empresa Inversiones Panamá Florida, S.A. en noviembre de 2013, el lote de terreno tiene un valor de US\$9,834,860 (nueve millones ochocientos treinta y cuatro mil ochocientos sesenta balboas con 00/100). Es decir que se estableció un valor de US\$2.000 por metro cuadrado. En el primer trimestre de 2014, comenzaron a abrir los primeros locales comerciales.

La empresa encargada del avalúo fue fundada en 1963, originalmente como una empresa de corretaje de bienes raíces. En el año de 1972, se fundó el Departamento de Avalúos, como un complemento del negocio de corretaje.

#### **D. Estructura Organizativa**

Pacific East Cost Corp., está organizado bajo una estructura que permite la flexibilidad y agilidad que la propia naturaleza del negocio exige al igual que mitigar los riesgos inherentes al mismo.

Según el artículo décimo del Pacto Social, la sociedad tendrá un mínimo de tres (3) directores. En las sesiones de Junta Directiva y de la Junta General de Accionistas, cualquiera de sus miembros podrá ser representado y votar por medio de un apoderado que no necesariamente tiene que ser ni director ni accionista, una vez su nombramiento haya sido por escrito, en documento público o privado, y con poder de sustitución o sin él.

El Presidente Ejecutivo y Gerente General está representado por Henry Levy Sakhai, persona con vasta experiencia en el desarrollo y promoción de proyectos inmobiliarios y el negocio de bienes raíces, cuya responsabilidad es la administración diaria del negocio y el fiel cumplimiento de los Procesos establecidos para el buen funcionamiento de la Empresa.





## **II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

### **A. Liquidez**

Al 31 de diciembre de 2015, la Empresa reportaba activos circulantes por el orden de US\$349,989. El total de pasivos corrientes fue de US\$449,766 por lo que da como resultado un capital neto de trabajo negativo por la suma de US\$(99,777).

El total de activos alcanzó la cifra de US\$14,302,380 mientras que los pasivos se ubicaron en US\$9,766,047 debido principalmente a la emisión bonos por pagar, con vencimientos a diez años por la suma de US\$8,907,763.

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

La principal fuente de generación de flujo de efectivo proviene de los cánones de arrendamiento de los locales comerciales, así como los ingresos que puedan producirse en caso de la venta de algunos de los locales.

### **C. Patrimonio:**

El capital social autorizado de la Empresa está constituido por 500 acciones comunes sin valor nominal, de las cuales 500 acciones se encuentran emitidas y en circulación por un valor de B/.210,000.

### **D. Resultados de las Operaciones**

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2015, la Empresa reportó ingresos por alquiler de locales por el orden de US\$1,202,458 y ha percibido otros ingresos por la suma de US\$78,089. El total de ingresos fue de US\$1,280,547 mientras que los gastos se ubicaron en US\$1,140,177 y un impuesto sobre la renta corriente de US\$35,369 y un impuesto sobre la renta diferido de US\$23,510 originando una ganancia neta de US\$81,491.

### **E. Análisis de Perspectivas**

Los resultados están dentro de los planes establecidos por la Alta Gerencia. A futuro se espera seguir operando bajo la misma modalidad extendiéndole facilidades a empresas relacionadas con el producto de emisiones u otras facilidades bajo la cual el Emisor actúa como acreedor. Adicionalmente, y dando cumplimiento a lo establecido en los Contratos de Alquiler, el Emisor ha realizado recientemente un aumento en los arrendamientos de manera tal, que los resultados sean positivos.



### III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

#### A. Directores

Ninguno de los directores y dignatarios listados a continuación ha sido designada en su cargo con base en arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores. La Junta Directiva del Emisor está compuesta por las siguientes personas:

#### **HENRY LEVY SAKHAI**

<i>Nacionalidad:</i>	<i>Panameño</i>
<i>Fecha de nacimiento:</i>	<i>17 de Marzo de 1968</i>
<i>Domicilio comercial:</i>	<i>Edificio Pacific Village Nivel E-400</i>
<i>Apartado postal:</i>	<i>0831-01715</i>
<i>E-Mail:</i>	<i>henry@decollection.com</i>
<i>teléfono:</i>	<i>(507) 209-3600</i>
<i>Fax:</i>	<i>(507) 209-3635</i>

**Presidente.** El señor Levy es graduado en Economía y Finanzas de la Bentley en Waltham, MA, USA en el año 1989. Desde 1990 es Presidente y Gerente General de Levy & Company, ubicada en la Zona Libre de Colón, esta empresa está dedicada a la venta de Textiles al por mayor. También ha creado compañías como: Deco Import, Textiles Mundiales, Alfombras Mundiales, Bazz Decor, Confecciones Shic, Ambitec, entre otras.

Desde el año 2007 se incorpora a MLG Group como director, empresa que se dedica a promover proyectos de construcción en Panamá y Colón. Ha desarrollado los siguientes proyectos encuentran: City Mall, Inmobiliaria AFAM, Cosmopolitan (San Francisco) y Promotora 54 (Down Town Costa del Este).

#### **EDUARDO EZRA GATENO HAFEITZ**

<i>Nacionalidad:</i>	<i>Panameño</i>
<i>Fecha de nacimiento:</i>	<i>29 de julio de 1967</i>
<i>Domicilio comercial:</i>	<i>Edificio Pacific Village Nivel E-400</i>
<i>Apartado postal:</i>	<i>0831-01715</i>
<i>E-Mail:</i>	<i>e.gateno@pacificdeveloperspanama.com</i>
<i>teléfono:</i>	<i>(507) 209-3600</i>
<i>Fax:</i>	<i>(507) 209-3635</i>

**Tesorero.** El señor Gateno es graduado del Georgia Institute of Technology de la ciudad de Atlanta, Georgia, en donde obtuvo el título de Ingeniero Industrial (ISYE) en marzo de 1989.

Inició su carrera profesional en 1989 en empresa Confecciones Internacionales, S.A. en donde ocupó diversos cargos, hasta alcanzar la Gerencia General en el año 1992. En 1997 fundó la empresa Pacific Realty, S.A. dedicada a la promoción de Bienes Raíces y la adquisición de propiedades para remodelación, ocupando la Gerencia General de dicha compañía. Desde 1999 ha sido Gerente General de Pacific Development, empresa encargada de desarrollar los proyectos residenciales Pacific Point y Pacific Village.



Desde 2003 ha sido Gerente General de Pacific Developers empresa dedicada a la promoción y desarrollo de proyectos residenciales, comerciales como lo son Kings Park, Condado Business Center , The Grand Tower, Fortune Plaza, Seapoint y The Towers at 50th entre otros.

También ha fundado la empresa Mosa Studio, S.A. en la Zona libre de Colon la cual se dedica a la fabricación y distribución de prendas licenciadas de marcas internacionales.

## **RAYMOND HOMSANY**

<i>Nacionalidad:</i>	<i>Panameña</i>
<i>Fecha de nacimiento:</i>	<i>22 de junio de 1984</i>
<i>Domicilio comercial:</i>	<i>Edificio Pacific Village Nivel E-400</i>
<i>Apartado postal:</i>	<i>0831-01715</i>
<i>E-Mail:</i>	<i>raymond@thegrouppanama.com</i>
<i>eléfono:</i>	<i>(507) 209-3600</i>
<i>Fax:</i>	<i>(507) 209-3635</i>

**Secretario:** El señor Homsany es Ingeniero Civil, graduado de Southern Methodist University en Dallas, Texas en 2006. Actualmente es Presidente de las siguientes empresas The Group, Inc., empresa promotora de proyectos inmobiliarios, The Group Realtors, Corp, empresa dedicada a la venta de proyectos residenciales y comerciales y The Group Developers, S. A empresa dedicada a desarrollo de proyectos.

De forma paralela, el señor Homnsay ha ejercido desde 2008 la Vicepresidencia de Proyectos de The Group, Inc. empresa dedicada al desarrollo inmobiliario de proyectos tanto residenciales como comerciales. Entre los proyectos desarrollados se encuentran el Mystic Blue, Mystic Gate, Mystic City, The One Tower, Hotel Dilido, Porto Caribe, entre otros. Además, es socio en las empresas Constructores Nacionales, S.A. SM Corporation, S. A , Concretos Dinamicos, S. A.

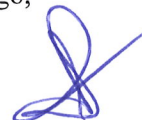
## **B. Ejecutivos principales**

El Emisor no cuenta con personal ni ejecutivos ya que subcontrata los servicios que requiere. Sin embargo, El Emisor tiene como asesor al señor David Btsh.

## **DAVID BTESH**

<i>Nacionalidad:</i>	<i>Panameña</i>
<i>Fecha de nacimiento:</i>	<i>18 de octubre de 1942</i>
<i>Domicilio comercial:</i>	<i>Edificio Pacific Village Nivel E-400</i>
<i>Apartado postal:</i>	<i>0831-01715</i>
<i>E-Mail:</i>	<i><u>dbtsh@pacificpointpanama.com</u></i>
<i>Teléfono:</i>	<i>(507) 209-3600</i>
<i>Fax:</i>	<i>(507) 209-3635</i>

El señor Btsh obtuvo el título en Industrial Management en Georgia Institute of Technology en 1961. Inició su carrera como empresario en 1960, desde entonces se ha incursionado en diversas actividades empresariales, tales como fábrica de ropa, fábricas de botas y de harina de trigo, comercio al por menor como Yinori y Audio Foto Internacional, entre otras.





En la actualidad es accionista de Consorcio Administrativo, compañía promotora de importantes proyectos de bienes y raíces desarrollados principalmente en el área de Obarrio, San Francisco y Paitilla. Desde 1999, es también Socio de Pacific Realty, compañía de bienes y raíces que promueve la área de Punta Pacífica. También posee participación en Aseguradora Ancón, Acobir, B'nai B'rith – Panamá, Unibank & Trust, Pacific Developers, Inc., Pacific Realty International Corp., Punto en el Pacífico Development Corp. y Consorcio Administrativo.

### **C. Asesores**

#### **Asesor legal de la Emisión – Fábrega, Molino & Mulino**

El Emisor ha designado como su asesor legal externo para la preparación de la presente emisión a la firma Fábrega, Molino & Mulino. La persona de contacto principal es Tatiana Abadía.

Fábrega, Molino & Mulino está ubicado en BMW Plaza, piso 9, calle 50, San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Teléfono: +507 301 6600, Fax: +507 301 6606, email: [tabadia@fmm.com.pa](mailto:tabadia@fmm.com.pa).

Los Asesores Legales confirman que el Emisor es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes del Emisor y una vez emitidos, los Bonos constituirán obligaciones válidas legales y exigibles de la misma. Lo antes expuesto consta en carta que reposa en los archivos de la Superintendencia de Mercado de Valores, al igual que en los archivos de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., como documento de referencia pública.

#### **Auditores**

MAN, LEE Y ASOCIADOS, con domicilio en Calle 60 Obarrio, Edificio No. 27, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado Postal 0819-09349, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono +507 264-1822. Presta al Emisor los servicios de auditoría externa de los estados financieros. El socio encargado es el señor Jose Mann con correo electrónico [josemann@cwpanama.net](mailto:josemann@cwpanama.net)

#### **Valuadores**

La compañía que realizó los avalúos fue Panamá Florida, con sede en Paitilla, PH. Plaza Paitilla, Primer Piso, Local 61; Teléfono +507 264-3500 Apartado Postal 0816-01692 Panamá, Rep. De Panamá. e-mail: [contaCtenos@panamaflorida.net](mailto:contaCtenos@panamaflorida.net); y su página web es [www.panamaflorida.net](http://www.panamaflorida.net). En el Anexo XII se encuentra el avalúo de la propiedad.



## **Asesores financieros**

Capital Assets Consulting, Inc. actuó como Agente Estructurador de la Emisión de Bonos, siendo sus responsabilidades la de supervisar la preparación de este Prospecto Informativo, coordinar con los asesores legales la elaboración de la documentación legal pertinente, y obtener el registro de esta Emisión de Bonos por parte de la Superintendencia de Mercado de Valores, la inscripción de la misma en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y la consignación de los Bonos en la Central Latinoamericana de Valores, S.A. Adicionalmente, Capital Assets Consulting, Inc. actuó como agente colocador y puesto de bolsa de la Emisión.

### **D. Designación por acuerdos o entendimientos**

No aplica para nuestra empresa ya que no existen designaciones de personal por acuerdos o entendimientos.

### **E. Compensación**

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución del Emisor hasta la Fecha de Oferta, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. Sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

### **F. Prácticas de la Directiva**

Mensualmente, la Junta Directiva se reúne para revisar las operaciones y los temas más relevantes que hayan sucedido durante el mes, principalmente enfocándose en las cifras financieras y en los saldos de los alquileres por cobrar.

Los pagos significativos igualmente deben ser firmados conjuntamente por dos directores.

### **G. Riesgos y mitigantes:**

**Riesgo del giro del negocio:** El Emisor deriva sus ingresos del alquiler de las propiedades, por lo tanto una disminución de la ocupación de estos locales podría afectar la capacidad de repago de El Emisor.

**Riesgo de liquidez** - El riesgo de liquidez es el riesgo que la Compañía encuentre dificultades para obtener los fondos para cumplir compromisos asociados con las obligaciones financieras y a proveedores. La Compañía administra este riesgo manteniendo niveles adecuados de liquidez con fondos colocados en bancos.



**Riesgo de tasa de interés** - La Compañía no mantiene activos importantes que generan ingresos por intereses, por lo que sus flujos de caja son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado. La Compañía mantiene riesgos asociados con las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés para sus obligaciones con los tenedores de bonos, y controla dicho riesgo mediante un seguimiento continuo de las tasas vigentes en el mercado financiero local.

**Riesgo de disminución general de precios de las propiedades:** Una disminución importante de los precios de alquiler de propiedades puede afectar adversamente la capacidad de pago de sus obligaciones.

**Riesgo de crédito** – El riesgo de crédito se origina del efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas y documentos por cobrar y consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras a la Compañía. Para la administración del riesgo de crédito originado por cuentas por cobrar comerciales, la Compañía diversifica sus deudores y ha establecido políticas para asegurarse que los alquileres de locales comerciales se realizan a clientes que tienen una adecuada historia crediticia. Se establecen plazos de pago y límites de crédito específicos en función del análisis periódico de la capacidad de pago de los clientes.

Los Directores no tienen fecha de expiración del período pactado y no existe ningún contrato entre ellos y El Emisor solicitante para la prestación de sus servicios.

Hasta el momento, el Emisor no ha adoptado prácticas de Gobierno Corporativo en base a reglamentación específica, tal como lo establece el Acuerdo No.12-2003 del 11 de Noviembre de 2003.

#### A. Empleados

El Emisor no cuenta con personal.

#### B. Propiedad Accionaria

Grupo de Accionistas	Cantidad de Acciones Comunes Emitidas y en Circulación	% total de Acc. Comunes Emitidas y en Circulación	Número de Accionistas	% del Total de Accionistas
Directores, Dignatarios y Ejecutivos Clave	500	100.00%	7	100.00%
Otros Accionistas	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>500</b>	<b>100.00%</b>	<b>7</b>	<b>100.00%</b>



**IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES**

**A. Identidad**

Las acciones comunes emitidas y en circulación están distribuidas entre siete accionistas.

**B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor**

Nombre del accionista	Cantidad de Acciones	Participación Porcentual
Accionista 1	140	28.00%
Accionista 2	90	18.00%
Accionista 3	70	14.00%
Accionista 4	50	10.00%
Accionista 5	50	10.00%
Accionista 6	50	10.00%
Accionista 7	50	10.00%
	500	100.00%

**C. Persona controladora**

No aplica

**D. Cambios en el control accionario**

La totalidad de las acciones fueron emitidas en el primer año de operaciones sin cambios en el control accionario.

**V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES**

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

El Emisor no tiene partes relacionadas, salvo que el asesor legal de la empresa es miembro de la Junta Directiva.

**B. Interés de Expertos y Asesores**

La relación que existe entre los asesores legales, financieros y auditores es estrictamente para la prestación de sus servicios en lo que respecta a esos temas.

**VI. TRATAMIENTO FISCAL**

Los titulares de los Bonos emitidos por El Emisor, gozan de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999:

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendo y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el Impuesto sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre las ganancias de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como Impuesto sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto sobre la Renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

En caso de que un tenedor de Bonos adquiera éstos fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago, Registro y Transferencia el registro de la transferencia del bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 5% a





que se refiere el artículo 2 de la Ley 18 de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los bonos.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 270 del Título XVII del Decreto Ley No1 de 8 de julio de 1999, tal como fue modificado por el Artículo 146 de la Ley 8 de 2010 , por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá, salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, que se refiere a las reglas sobre dividendos, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Comisión Nacional de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Esta sección es un resumen de disposiciones legales y reglamentarias vigentes y se incluye en el prospecto informativo con carácter meramente informativo. Este Capítulo no constituye una garantía por parte de El Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá, independientemente, cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

## **VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN**

### **A. Resumen de la Estructura de Capitalización**

#### **i. Acciones y títulos de participación**

Al 31 de diciembre de 2015 se encontraban emitidas en circulación quinientas (500) acciones comunes por un monto de US\$210,000.

#### **ii. Títulos de deuda**

En julio de 2015, la empresa obtuvo aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores (antes Comisión Nacional de Valores) para realizar una emisión de Programa Rotativo de Bonos Corporativos por la suma de US\$10,000,000, cuyo saldo al cierre del 31 de diciembre de 2015 es por un valor nominal de US\$9,001,805,

### **B. Descripción y derecho de los Títulos**

#### **i. Capital accionario**

No aplica

ii. **Títulos de participación**

No aplica

iii. **Títulos de deuda**

La I emisión del Pacific East Coast, Corp. a la fecha consta de las siguientes series: **Serie A y B** con vencimiento de 10 años y tasas de interés de Libor más 3% con piso de 5.50% y techo de 9.00% para la serie B y 9.75% anual para la serie A. Al cierre de 31 de diciembre de 2015 el saldo colocado ascendía a US\$9,001,805.

**C. Información del Mercado**

Los Bonos Corporativos se encuentran inscritos en la Bolsa de Valores de Panamá.

**SEGUNDA PARTE**

**I. RESUMEN FINANCIERO**


ESTADO DE GANANCIAS O PÉRDIDAS	AÑO QUE REPORTA 2015	COMPARACIÓN A PERÍODO ANTERIOR AÑO 1	COMPARACIÓN A PERÍODO ANTERIOR AÑO 2	COMPARACIÓN A PERÍODO ANTERIOR AÑO 3
Alquileres ganados y otros ingresos	1,280,547	1,227,517	107,600	-
Gastos por intereses y costos de emisión	316,739	185,751	129,340	-
Gastos de Operación	823,438	1,025,305	134,874	-
Utilidad o Pérdida	140,370	16,461	(156,614)	-
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	-
Utilidad o Pérdida por Acción	162.98	23.73	(4.24)	-
Utilidad o Pérdida del período	81,491	11,865	(156,614)	-
Acciones promedio del período	500	500	500	-

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	AÑO QUE REPORTA	COMPARACIÓN A	COMPARACIÓN A	COMPARACIÓN A
		PERÍODO ANTERIOR AÑO 1	PERÍODO ANTERIOR AÑO 2	PERÍODO ANTERIOR AÑO 3
	2015			
Activo Circulante	349,989	410,334	274,068	-
Activos Totales	14,302,380	14,510,271	6,445,617	-
Pasivo Circulante	449,766	3,183,255	3,018,190	-
Deuda a Largo Plazo	9,316,281	6,872,161	3,575,261	-
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	210,000	210,00	10,000	-
Utilidades Retenidas	(63,997)	(145,969)	(157,834)	-
Patrimonio Total	4,536,333	4,454,855	(147,834)	-
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>				
Dividendo/Acción	0	0	0	0
Deuda Total/Patrimonio	2.15	2.26	(44.60)	-
Capital de Trabajo	(99,777)	(2,772,921)	(2,744,122)	-
Razón Corriente	0.78	0.13	0.09	-
Utilidad Operativa/Gastos financieros	0.74	0.09	(1.21)	-

**TERCERA PARTE**

**I. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

Se adjunta los estados financieros de PACIFIC EAST COAST, CORP. e Informe de los Auditores Independientes (Mann, Lee y Asociados) del 5 de febrero de 2016 por el año terminado al 31 de diciembre de 2015.





**CUARTA PARTE**

**I. GOBIERNO CORPORATIVO**

1. Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica

**Sí, pero no basados en alguna reglamentación específica.**

2. Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:

a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.

**Si**

b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.

**Si**

c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.

**Si**

d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.

**Si**

e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.

**Si**

f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.

**Si**

g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.

**Si**

3. Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.

**Sí**



**Junta Directiva**

4. Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:

a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.

**Si**

b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.

**Si**

c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.

**Si**

d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.

**No**

e. Control razonable del riesgo.

**Si**

f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.

**Si**

g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.

**Si**

h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios.  
(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

**N/A**

i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.

**Si**



5. Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.

**Si**

**Composición de la Junta Directiva**

6. a. Número de Directores de la Sociedad

**Nueve (9)**

- b. Número de Directores Independientes de la Administración

**Ocho (8)**

- c. Número de Directores Independientes de los Accionistas

**cero (0)**

**Accionistas**

7. Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:

a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia.  
(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

**Si**

b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos.  
(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

**Si**

c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad.

(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

**Si**



d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva.  
(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

**Si**

e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave.  
(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

**Si**

f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad.

(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).

**Si**

**Comités**

8. Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:

a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente

**Si**

b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente

**No**

c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente

**No**

d. Otros:

**No**

9. En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?

a. Comité de Auditoría

**Si**





b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos.

**No**

c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.

**No**

**Conformación de los Comités**

10. Indique cómo están conformados los Comités de:

a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero).

**5 Directores; 3 principales y 2 suplentes**

b. Cumplimiento y Administración de Riesgos

**N/A**

c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.

**N/A**

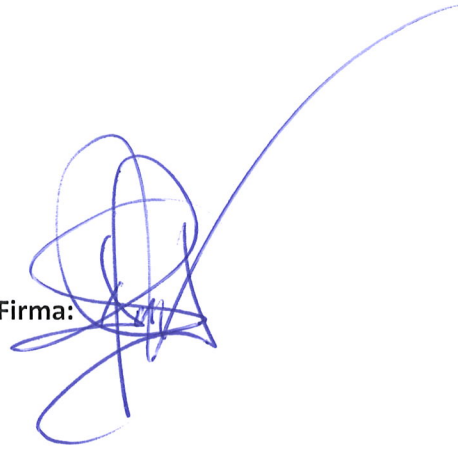


**QUINTA PARTE**

**I. DIVULGACIÓN**

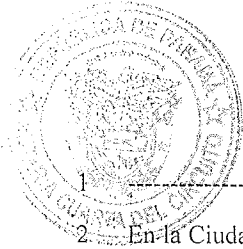
El presente informe de actualización estará disponible a partir del 31 de marzo de 2016 en la página web de la Bolsa de Valores de Panamá: [www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)

Firma:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping line extending upwards and to the right.

**Henry Levy Sakhai**  
**Presidente & Gerente General**

**Nota: “Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será a disposición del público inversionista y del público en general”**



1 ----- DECLARACION NOTARIAL JURADA -----

2 En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo  
3 nombre, a los veinticuatro (30) días del mes de marzo del año dos mil dieciseis (2016), ante  
4 **NATIVIDAD QUIRÓS AGUILAR.**, Notario Público Cuarto del Circuito de Panamá,  
5 portador de la cédula de identidad personal dos – ciento seis – mil setecientos noventa (2-106-  
6 1790), comparecieron personalmente los señores: Licenciado **HENRY LEVY SAKHAL**,  
7 varón, mayor de edad, panameño, casado, economista, vecino de esta ciudad y portador de la  
8 cédula de identidad personal número cuatro- ciento noventa y dos- doscientos diecinueve (4-  
9 192-219); **EDUARDO EZRA GATENO HAFEITZ**, varón, panameño, mayor de edad,  
10 casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – doscientos  
11 setenta y cuatro – trescientos treinta y ocho (8-274-338); **RAYMOND HONSANI**, varón ,  
12 panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal  
13 ocho-setecientos setenta y cinco-dos mil ciento setenta (8-775-2170); y **OMAR LUNA**,  
14 varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad  
15 personal número ocho- doscientos veintinueve- dos mil doscientos cuarenta y seis  
16 (8-229-2246); en su condición de Presidente, Tesorero, Secretario y Gerente de Contabilidad,  
17 respectivamente, de **PACIFIC EAST COST CORP.**, sociedad anónima constituida por medio  
18 de la Escritura Pública número trece mil ciento treinta y cinco (13,135), de treinta y uno (31)  
19 de mayo del año dos mil seis (2006), de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, y que ha  
20 sido debidamente inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de  
21 Panamá, a la Ficha quinientos veintiocho mil seiscientos cuarenta y siete (528647),  
22 Documento Redi N°. novecientos sesenta y cuatro mil quinientos sesenta (964560), personas  
23 a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo  
24 siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de Octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión  
25 Nacional de Valores de la República de Panamá (ahora Superintendencia del Mercado de  
26 Valores), por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente: -----

27 a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a  
28 **PACIFIC EAST COAST, CORP.** -----

29 -----  
30 -----  
31 -----  
32 -----  
33 -----

Handwritten signatures of the notary and the parties, including a signature that appears to be 'OMAR'.



- 1 b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones
- 2 falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que
- 3 deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley Uno (1) de mil novecientos noventa y nueve
- 4 (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en
- 5 dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que
- 6 fueron hechas. -----
- 7 c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera
- 8 incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición
- 9 financiera y los resultados de las operaciones de **PACIFIC EAST COAST, CORP.** por el
- 10 período correspondiente del primero (1º) de enero de dos mil quince (201) al treinta y uno de
- 11 diciembre de dos mil quince (2015).-----
- 12 d. Que los firmantes:-----
- 13 d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la
- 14 empresa;-----
- 15 d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información
- 16 de importancia sobre **PACIFIC EAST COAST, CORP** sean hechas de su conocimiento,
- 17 particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados.-----
- 18 d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de **PACIFIC EAST COAST, CORP.**
- 19 dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----
- 20 d.4 Han representado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los
- 21 controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----
- 22 e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **PACIFIC EAST COAST,** lo
- 23 siguiente: -----
- 24 e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los
- 25 controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **PACIFIC EAST**
- 26 **COAST CORP.** para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los
- 27 auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----
- 28 e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros
- 29 empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de
- 30 **PACIFIC EAST COAST, CORP.** -----
- 31 -----
- 32 -----
- 33 -----



1 f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de  
 2 *cambios significativos en los controles internos de PACIFIC EAST COAST, CORP., o*  
 3 *cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con*  
 4 *posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas*  
 5 *con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----*

6 Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de  
 7 Valores. -----

8  
 9 HENRY LEVY SAKHAI EDUARDO EZRA GATENO HAFEITZ  
 10  
 11 RAYMOND JOSEPH HOMSANY OMAR LUNA  
 12

Yo, ANTONIO GUERRA NEGRÓN, Notario Público Cuarta  
 del Circuito de Panamá, con cédula N° 2-105-1718  
 QUINTO  
 he visto en la suscrita las (las) informaciones con la que  
 se emite en la copia de la cédula o pasaporte de (de)  
 (los) (los) y a tal fin se han verificado por consiguiente  
 (los) (los) (los) auténticos.  
 Panamá, 31 MAR 2016  
 TESTIGO TESTIGO  
 ANTONIO GUERRA NEGRÓN  
 Notario Público Cuarta

REPUBLICA DE PANAMA  
TRIBUNAL ELECTORAL



HENRY  
LEVY SAKHAI

NOMBRE USUAL: HENRY LEVY SAKHAI  
FECHA DE NACIMIENTO: 17-MAR-1968  
LUGAR DE NACIMIENTO: DAVID, CHIRIQUI  
SEXO: M TIPO DE SANGRE: O+  
EXPEDIDA: 04-OCT-2007 EXPIRA: 04-OCT-2017

4-192-219



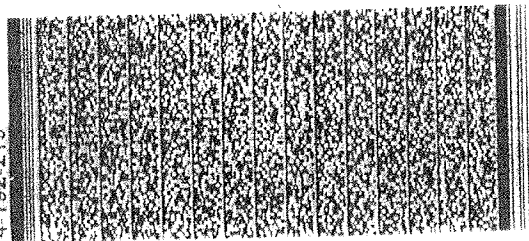
A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'H. Sakhai'.

**TE** TRIBUNAL  
ELECTORAL

DIRECTOR GENERAL DE CEDULACION



4-192-219



2475298

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

Eduardo Ezra  
Gateno Hafeitz



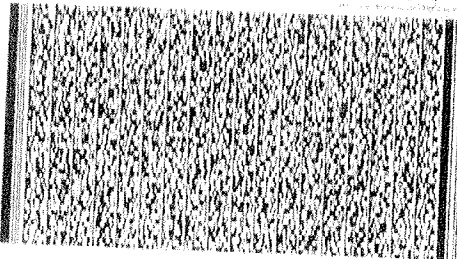
NOMBRE USUAL  
FECHA DE NACIMIENTO 26-JUL-1967  
LUGAR DE NACIMIENTO PANAMA, PANAMA  
SEXO M TIPO DE SANGRE  
EXPEDIDA 18-ENE-2012 EXPIRA 18-ENE-2022

8-274-338



TE TRIBUNAL  
ELECTORAL

8-274-338



N100KW9Y00802U

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

Raymond Joseph  
Homsany Btsh



NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 22-JUN-1984  
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ  
SEXO: M TIPO DE SANGRE:  
EXPEDIDA: 27-AGO-2010 EXPIRA: 27-AGO-2020

8-775-2170



A handwritten signature in dark ink, written over the bottom right portion of the document. The signature is cursive and appears to be the name of the official responsible for the document.



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

Omar Antonio  
Luna Esquivel



NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 08-FEB-1960  
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ  
SEXO: M TIPO DE SANGRE:  
EXPEDIDA: 06-MAY-2015 EXPIRA: 06-MAY-2025

8-229-2246

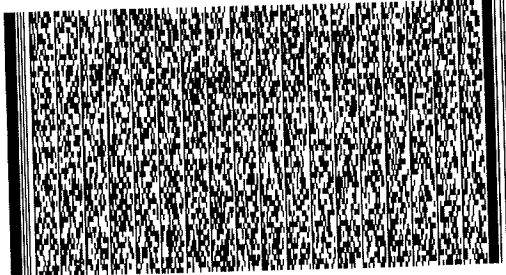


*Luna Esquivel*

**TE** TRIBUNAL ELECTORAL

*[Signature]*  
DIRECTOR GENERAL DE REGULACION

8-229-2246



NI04PX6M025G00