

Pacific East Coast, Corp.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015

Pacific East Coast, Corp.

Estados Financieros 2015

	Páginas
Contenido	
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
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	4	159,041	216,592
Alquileres por cobrar		94,360	54,774
Cuentas por cobrar otros		694	-
Itbms	5	<u>95,894</u>	<u>138,968</u>
Total de activos corrientes		349,989	410,334
Activos no corrientes			
Propiedad y mobiliario, neto	6	<u>13,952,391</u>	<u>14,099,937</u>
Total de activos		<u>14,302,380</u>	<u>14,510,271</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
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
Pasivos no corrientes			
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>
Patrimonio			
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>
Total de pasivos y patrimonio		<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)

		Trimestre		Acumulado	
	Notas	septiembre a diciembre		2015	2014
		2015	2014		
Ingresos					
Alquileres ganados		298,272	298,625	1,202,458	1,139,655
Otros ingresos		<u>15,394</u>	<u>25,619</u>	<u>78,089</u>	<u>87,862</u>
		313,666	324,244	1,280,547	1,227,517
Gastos					
Intereses pagados		190,585	41,898	316,739	185,751
Depreciación		36,949	58,159	147,546	130,667
Gastos generales y administrativos	12	<u>509,392</u>	<u>676,457</u>	<u>675,892</u>	<u>894,638</u>
		736,926	776,514	1,140,177	1,211,056
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		(423,260)	(452,270)	140,370	16,461
Impuesto sobre la renta:					
Corriente	13	105,814	113,068	(35,369)	(4,596)
Diferido		<u>(23,510)</u>	<u>-</u>	<u>(23,510)</u>	<u>-</u>
Utilidad neta del período		<u>(340,956)</u>	<u>(339,202)</u>	<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
Capital pagado			
Saldo al inicio del período		210,000	10,000
Emisión de acciones		<u>-</u>	<u>200,000</u>
Saldo al final del período		<u>210,000</u>	<u>210,000</u>
Utilidades retenidas (déficit)			
Saldo al inicio del período		(145,969)	(157,834)
Ajuste impuesto sobre la renta 2014		<u>481</u>	<u>-</u>
		(145,488)	(157,834)
Utilidad neta del período		<u>81,491</u>	<u>11,865</u>
Saldo al final del período		<u>(63,997)</u>	<u>(145,969)</u>
Superavit por revaluación			
Saldo al inicio del período		4,390,824	-
Adición		<u>-</u>	<u>4,390,824</u>
Saldo al final del período		<u>4,390,824</u>	<u>4,390,824</u>
Impuesto complementario			
Saldo al inicio del período		-	-
Aumento		<u>(494)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del período		<u>(494)</u>	<u>-</u>
Total de patrimonio		<u>4,536,333</u>	<u>4,454,855</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
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
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
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Propiedad y mobiliario		-	(3,668,231)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
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 y equivalentes de efectivo al inicio del período		216,592	3,431
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	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 en 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.	144,638	212,661
Capital Bank, Inc	14,103	-
Banistmo, S. A.	-	3,331
	<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 ITBMS

Itbms:

	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>
Costo				
Saldo al inicio y al final del período	<u>9,834,860</u>	<u>4,414,164</u>	<u>3,247</u>	<u>14,252,271</u>
Depreciación acumulada				
Saldo al inicio del período	-	(152,334)	-	(152,334)
Aumento	<u>-</u>	<u>(147,221)</u>	<u>(325)</u>	<u>(147,546)</u>
Saldo al final del período	<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)

	31 de diciembre de 2014			
	<u>Terreno</u>	<u>Locales Comerciales</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Total</u>
Costo				
Saldo al inicio del período	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 período	<u>9,834,860</u>	<u>4,414,164</u>	<u>3,247</u>	<u>14,252,271</u>
Depreciación acumulada				
Saldo al inicio del período	-	(21,667)	-	(21,667)
Aumento	-	(130,667)	-	(130,667)
Saldo al final del período	<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
Capital Bank, S. A.		
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
Estado de situación financiera		
<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 estos cumplan 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>	-
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 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>4,390,824</u>	<u>4,390,824</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>675,892</u>	<u>894,638</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	<u>1,104</u>	<u>1,923</u>
Renta neta gravable	<u>141,474</u>	<u>18,384</u>
Impuesto calculado a la tasa del 25%	<u><u>35,369</u></u>	<u><u>4,596</u></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

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.

14. Valor razonable de los instrumentos financieros (continuación)

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.

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre de 2000)
Modificado por el Acuerdo No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004

ANEXO No. 2

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL

Trimestre terminado el 31 de diciembre de 2015

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: PACIFIC EAST COAST CORP.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos, Bonos Subordinados

RESOLUCIONES DE LA SMV: SMV 417-2015 del 7 de julio de 2015

NUMEROS DE TELEFONO
Y FAX DEL EMISOR: (507) 209-3600, Fax: (507) 209-3635

DIRECCION DEL EMISOR: Punta Pacífica, Edif. Pacific Village, Nivel E-400

DIRECCION DE CORREO
ELECTRÓNICO DEL EMISOR: mbtesh@pacificdevelopersáma,a.com

Contenido

1. Análisis de Resultados Financieros y Operativos:
 - A. Liquidez
 - B. Recursos de capital
 - C. Patrimonio
 - D. Resultados de las operaciones
 - E. Análisis de perspectivas
2. Resumen Financiero
3. Estados Financieros
4. Divulgación
5. Firmas

1. 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 Flujos:

La principal fuente de generación de flujo proviene de los cánones de arrendamiento de los Contratos de Arrendamiento de los locales comerciales, así como los ingresos que pueden producir si fuese el caso de las ventas 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 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 estimado 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 del trimestre 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 siempre sean positivos.

2. Resumen financiero:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	dic-15	sep-15	jun-15	mar-15
Ingresos	313,666	327,440	306,685	332,756
Gastos por intereses	190,585	42,358	53,408	30,388
Gastos de Operación	546,341	81,719	102,687	92,691
Utilidad o Pérdida	-423,260	203,363	150,590	209,677
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción	-681.91	508.63	225.55	314.52
Utilidad o Pérdida del período	-340,956	254,314	112,777	157,258
Acciones promedio del período	500	500	500	500

BALANCE GENERAL	dic-15	sep-15	jun-15	mar-15
Activo Circulante	349,989	406,567	322,577	344,544
Activos Totales	14,302,380	14,395,907	14,348,783	14,407,615
Pasivo Circulante	449,766	141,371	2,752,272	2,932,114
Deuda a Largo Plazo	9,316,281	9,377,247	6,871,634	6,863,388
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	210,000	210,000	210,000	210,000
Utilidades Retenidas	-63,997	276,959	124,053	11,289
Superavit por revaluación de terreno	4,390,824	4,390,824	4,390,824	4,390,824
Patrimonio Total	4,536,333	4,877,289	4,724,877	4,612,113
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo/Acción	0	0	0	0
Deuda Total/Patrimonio	2.15	1.95	2.04	2.12
Capital de Trabajo	-99,777	265,196	-2,429,695	-2,587,570
Razón Corriente	0.78	2.88	0.12	0.12

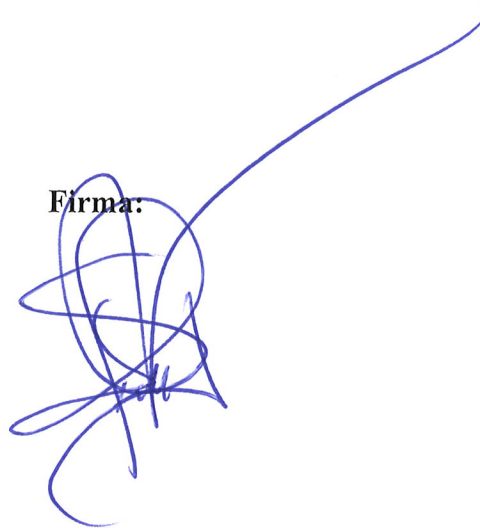
3. Estados Financieros

Los estados financieros auditados de **Pacific East Coast, Corp.** al 31 de diciembre de 2015 se adjuntan al presente informe como parte integral del mismo.

4. Divulgación

El presente informe de actualización estará disponible en los próximos días en la página web de la Bolsa de Valores de Panamá: 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 puesto a disposición del público inversionista y del público en general”

CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Correspondiente al cierre del 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-1170-2015constituido 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. A la fecha de esta certificación, 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).



Calle 50, PH, Global Plaza P.B.
tel: (507) 209-7028
fax: (507) 209-7030
Apdo. 0823-05992
Panamá Rep. de Panamá

**FIDEICOMISO DE GARANTIA No.FG-1170-2015 PACIFIC EAST COAST CORP.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Correspondiente al cierre del 31 de diciembre de 2015)**



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 22 de febrero de 2016

CAPITAL TRUST & FINANCE, INC.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Amanda Savarain Vernaza", is written over a horizontal line.

Amanda Savarain Vernaza
Cédula No. 8-223-1384
Apoderada General

