

Pacific East Coast, Corp.

Estados Financieros
Al 30 de septiembre de 2016



Pacific East Coast, Corp.

Estados Financieros 2016

	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 - 17



Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

Señores
Junta Directiva
Pacific East Coast, Corp.
Panamá, República de Panamá

Introducción

Hemos revisado los estados financieros que se acompañan de Pacific East Coast, S.A., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2016, y los estados de ganancias o pérdidas, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por los nueve meses terminados en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración para los Estados Financieros

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.



Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgo, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable.

En nuestra consideración, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Pacific East Coast, Corp. al 30 de septiembre de 2016, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo, por los nueve meses terminados en esa fecha de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Mann, Lee y Asociados

16 de noviembre de 2016
Panamá, Rep. de Panamá.



Pacific East Coast, Corp.

Estado de situación financiera

30 de septiembre de 2016

(En balboas)

	Notas	30 de septiembre de 2016 (no auditado)	31 de diciembre de 2015 (auditado)
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	4	10,839	159,041
Alquileres por cobrar, neto		150,933	94,360
Cuentas por cobrar otros		694	694
Gastos pagados por adelantado	5	<u>35,169</u>	<u>95,894</u>
Total de activos corrientes		197,635	349,989
Activos no corrientes			
Propiedad y mobiliario, neto	6	<u>13,841,793</u>	<u>13,952,391</u>
Total de activos		<u>14,039,428</u>	<u>14,302,380</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales		2,657	418,512
Impuesto sobre la renta por pagar		<u>28,183</u>	<u>7,744</u>
Total de pasivos corrientes		30,840	426,256
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar accionistas	7	489,032	294,531
Depósitos de clientes	8	89,080	90,477
Bonos por pagar	9	8,762,574	8,907,763
Impuesto diferido	12	<u>22,450</u>	<u>23,510</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>9,363,136</u>	<u>9,316,281</u>
Total de pasivos		<u>9,393,976</u>	<u>9,742,537</u>
Patrimonio			
Acciones comunes - sin valor nominal			
Autorizadas, emitidas y en circulación			
500 acciones			
		210,000	210,000
Utilidades retenidas (déficit)		45,122	(40,487)
Superavit por revaluación	10	4,390,824	4,390,824
Impuesto complementario		<u>(494)</u>	<u>(494)</u>
Total patrimonio		<u>4,645,452</u>	<u>4,559,843</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>14,039,428</u>	<u>14,302,380</u>

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

Pacific East Coast, Corp.

Estado de situación financiera

30 de septiembre de 2016

(En balboas)

	Notas	30 de junio de 2016 (no auditado)	31 de diciembre de 2015 (auditado)
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	4	10,839	159,041
Alquileres por cobrar, neto		150,933	94,360
Cuentas por cobrar otros		694	694
Gastos pagados por adelantado	5	<u>35,169</u>	<u>95,894</u>
Total de activos corrientes		197,635	349,989
Activos no corrientes			
Propiedad y mobiliario, neto	6	<u>13,841,793</u>	<u>13,952,391</u>
Total de activos		<u>14,039,428</u>	<u>14,302,380</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales		2,657	418,512
Impuesto sobre la renta por pagar		<u>28,183</u>	<u>7,744</u>
Total de pasivos corrientes		30,840	426,256
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar accionistas	7	489,032	294,531
Depósitos de clientes	8	89,080	90,477
Bonos por pagar	9	8,762,574	8,907,763
Impuesto diferido	12	<u>22,450</u>	<u>23,510</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>9,363,136</u>	<u>9,316,281</u>
Total de pasivos		<u>9,393,976</u>	<u>9,742,537</u>
Patrimonio			
Acciones comunes - sin valor nominal			
Autorizadas, emitidas y en circulación			
500 acciones		210,000	210,000
Utilidades retenidas (déficit)		45,122	(40,487)
Superavit por revaluación	10	4,390,824	4,390,824
Impuesto complementario		<u>(494)</u>	<u>(494)</u>
Total patrimonio		<u>4,645,452</u>	<u>4,559,843</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>14,039,428</u>	<u>14,302,380</u>

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



Pacific East Coast, Corp.

Estado de ganancias o pérdidas Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 (En balboas)

	Notas	Trimestre julio a septiembre		Acumulado	
		2016 (no auditado)	2015 (no auditado)	2016 (no auditado)	2015 (no auditado)
Ingresos					
Alquileres ganados		299,355	306,287	911,094	904,186
Otros ingresos		<u>23,873</u>	<u>21,153</u>	<u>66,462</u>	<u>62,695</u>
		323,228	327,440	977,556	966,881
Gastos					
Intereses pagados		195,739	42,358	582,886	126,154
Depreciación		36,867	36,866	110,598	110,597
Gastos generales y administrativos	11	<u>63,599</u>	<u>44,853</u>	<u>171,340</u>	<u>166,500</u>
		296,205	124,077	864,824	403,251
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		27,023	203,363	112,732	563,630
Impuesto sobre la renta:					
Estimado	12	(6,756)	(50,951)	(28,183)	(141,183)
Diferido		<u>624</u>	<u>-</u>	<u>1,060</u>	<u>-</u>
Utilidad neta del período		<u>20,891</u>	<u>152,412</u>	<u>85,609</u>	<u>422,447</u>

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



Pacific East Coast, Corp.

Estado de cambios en el patrimonio

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

	Nota	2016 (no auditado)	2015 (no auditado)
Capital pagado			
Saldo al inicio y final del período		<u>210,000</u>	<u>210,000</u>
Utilidades retenidas (déficit)			
Saldo al inicio del período		(40,487)	(145,969)
Ajuste impuesto sobre la renta 2014		<u>-</u>	<u>481</u>
		(40,487)	(145,488)
Utilidad neta del período		<u>85,609</u>	<u>422,447</u>
Saldo al final del período		<u>45,122</u>	<u>276,959</u>
Superavit por revaluación			
Saldo al inicio y final del período		<u>4,390,824</u>	<u>4,390,824</u>
Impuesto complementario			
Saldo al inicio y final del período		(494)	-
Aumento		<u>-</u>	<u>(494)</u>
		<u>(494)</u>	<u>(494)</u>
Total de patrimonio		<u>4,645,452</u>	<u>4,877,289</u>

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

Pacific East Coast, Corp.

Estado de flujos de efectivo

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

	Notas	2016 (no auditado)	2015 (no auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		85,609	422,447
Ajustes por:			
Gasto de intereses		582,886	126,154
Depreciación		110,598	110,597
Reserva de cuentas malas		11,620	-
Impuesto sobre la renta corriente	12	28,183	141,183
Impuesto sobre la renta diferido		(1,060)	-
Ajustes a impuesto sobre la renta 2014		-	481
Cambios netos en activos y pasivos de operaciones:			
Alquileres por cobrar		(68,193)	(33,197)
Cuentas por cobrar otros			(17,464)
Gastos pagados por adelantado		60,725	56,444
Cuentas por pagar comerciales		(415,855)	(628,471)
Depósitos de clientes		<u>(1,397)</u>	<u>5,430</u>
Efectivo proveniente de las actividades de operación		393,116	183,604
Impuesto sobre la renta pagado		(7,744)	(4,596)
Intereses pagados		<u>(582,886)</u>	<u>(126,154)</u>
Efectivo neto (usado en) proveniente de las actividades de operación		<u>(197,514)</u>	<u>52,854</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Préstamos por pagar		-	(2,550,000)
Impuesto complementario		-	(494)
Cuentas por pagar accionistas		194,501	(6,500,000)
Bonos por pagar		<u>(145,189)</u>	<u>8,999,656</u>
Efectivo neto proveniente de (usado en) las actividades de financiamiento		<u>49,312</u>	<u>(50,838)</u>
(Disminución) aumento neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(148,202)	2,016
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		<u>159,041</u>	<u>216,592</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	4	<u>10,839</u>	<u>218,608</u>

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



Pacific East Coast, Corp.

Estado de flujos de efectivo

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016

(En balboas)

	Notas	2016 (no auditado)	2015 (no auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		85,609	422,447
Ajustes por:			
Gasto de intereses		582,886	126,154
Depreciación		110,598	110,597
Reserva de cuentas malas		11,620	-
Impuesto sobre la renta corriente	12	28,183	141,183
Impuesto sobre la renta diferido		(1,060)	-
Ajustes a impuesto sobre la renta 2014		-	481
Cambios netos en activos y pasivos de operaciones:			
Alquileres por cobrar		(68,193)	(33,197)
Cuentas por cobrar otros			(17,464)
Gastos pagados por adelantado		60,725	56,444
Cuentas por pagar comerciales		(415,855)	(628,471)
Depósitos de clientes		(1,397)	5,430
Efectivo proveniente de las actividades de operación		393,116	183,604
Impuesto sobre la renta pagado		(7,744)	(4,596)
Intereses pagados		(582,886)	(126,154)
Efectivo neto (usado en) proveniente de las actividades de operación		(197,514)	52,854
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Préstamos por pagar		-	(2,550,000)
Impuesto complementario		-	(494)
Cuentas por pagar accionistas		194,501	(6,500,000)
Bonos por pagar		(145,189)	8,999,656
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		49,312	(50,838)
(Disminución) aumento neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(148,202)	2,016
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		159,041	216,592
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	4	10,839	218,608

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

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros

30 de septiembre de 2016

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

30 de septiembre de 2016

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

30 de septiembre de 2016

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 30 de septiembre de 2016 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 30 de septiembre de 2016 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:

	30 de septiembre de 2016 (no auditado)	31 de diciembre de 2015 (auditado)
<i>Efectivo:</i>		
Caja menuda	300	300
<i>Depósitos en bancos:</i>		
Capital Bank, Inc.- corriente	8,233	144,638
Capital Bank, Inc. fideicomiso	<u>2,306</u>	<u>14,103</u>
	<u>10,839</u>	<u>159,041</u>

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros 30 de septiembre de 2016 En balboas

5 Gastos pagados por adelantado

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

	30 de septiembre de 2016 (no auditado)	31 de diciembre de 2015 (auditado)
ITBMS	<u>35,169</u>	<u>95,894</u>

6 Propiedad y mobiliario, neto

La propiedad y mobiliario se conforma de la siguiente manera:

	<u>30 de septiembre de 2016 (no auditado)</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	-	(299,555)	(325)	(299,880)
Aumento	-	(110,354)	(244)	(110,598)
Saldo al final del período	-	(409,909)	(569)	(410,478)
Valor neto	<u>9,834,860</u>	<u>4,004,255</u>	<u>2,678</u>	<u>13,841,793</u>

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros 30 de septiembre de 2016 En balboas

6 Propiedad y mobiliario, neto (continuación)

	<u>31 de diciembre de 2015 (auditado)</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>

7. Cuentas y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

	30 de septiembre de 2016 (no auditado)	31 de diciembre de 2015 (auditado)
Estado de situación financiera		
<i>Cuentas por pagar</i>		
Cuentas por pagar accionistas	<u>489,032</u>	<u>294,531</u>

8 Depósitos de clientes

Los arrendatarios han realizado anticipos o depósitos por un monto de B/.89,080 (31 de diciembre de 2015 –B/.90,477). Dichos depósitos serán devueltos a los arrendatarios siempre y cuando este, cumplan con todas sus obligaciones y el local sea devuelto en las mismas condiciones en que fue recibido.



Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros 30 de septiembre de 2016 En balboas

9. Bonos por pagar

Los bonos corporativos por pagar se resumen a continuación:

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	30 de septiembre de <u>2016</u> (no auditado)	31 de diciembre de <u>2015</u> (auditado)
I Emisión				
Serie A - emisión de septiembre de 2015	Libor + 3	Septiembre 2025	2,352,375	2,501,805
Serie B - emisión de septiembre de 2015	9.75%	Septiembre 2025	6,500,000	6,500,000
			<u>8,852,375</u>	<u>9,001,805</u>
Costos de emisión de bonos			(89,801)	(94,042)
			<u>8,762,574</u>	<u>8,907,763</u>

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.

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros 30 de septiembre de 2016 En balboas

9. Bonos por pagar (continuación)

5. Los Bonos Corporativos están respaldados con crédito general de la Empresa.

10. 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.

	30 de septiembre de 2016 (no auditado)	31 de diciembre de 2015 (auditado)
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>

11. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	2016 (no auditado)	2015 (no auditado)
Servicios de vigilancia	28,500	27,000
Servicios profesionales y comisiones	40,808	51,721
Seguros	3,725	3,921
Impuesto de inmueble	40,662	40,662
Otros impuestos	11,608	-
Reparación y mantenimiento	9,451	25,660
Aseo y limpieza	5,500	-
Luz, agua y teléfono	1,863	7,564
Anuncios y propaganda	6,597	4,706
Gastos de emisión de bonos	7,396	-
Cuentas malas	11,620	-
Otros gastos	<u>3,610</u>	<u>5,266</u>
	<u>171,340</u>	<u>166,500</u>

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros 30 de septiembre de 2016 En balboas

12. Impuesto sobre la renta

Impuesto sobre la renta corriente

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

	2016	2015
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	<u>112,732</u>	<u>360,267</u>
Impuesto calculado a la tasa del 25%	<u>28,183</u>	<u>90,232</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 30 de septiembre de 2016, la Compañía ha calculado el impuesto de renta diferido pasivo por concepto de gastos diferidos por gastos de emisión de bonos en la suma de B/.89,801 (31 de diciembre de 2015 – B/.90,477). 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.

13. 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
30 de septiembre de 2016
En balboas

13. 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.

Bonos por pagar : El valor en libros de los bonos por pagar se aproxima a su valor razonable, debido a que sus términos y condiciones son similares al mercado.

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.

14. 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.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Jose Alberto
Mann White

NOMBRE USUAL:
 FECHA DE NACIMIENTO: 27-DIC-1940
 LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
 SEXO: M TIPO DE SANGRE:
 EXPEDIDA: 29-MAY-2013 EXPIRA: 29-MAY-2023

8-100-642

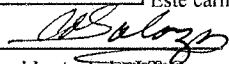




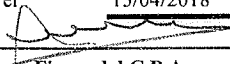
REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE COMERCIO E INDUSTRIAS
JUNTA TÉCNICA DE CONTABILIDAD

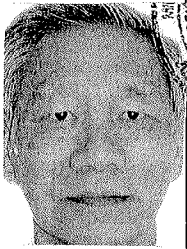

CELESTINO DE LA CRUZ
OFICINA DE CONTADOR
PÚBLICO AUTORIZADO

No. 441

Nombre JOSE A. MANN W.
 Cédula : 8-100-642
 Expedido en Panamá el : 15/04/2013
 Este carnet Expira el : 15/04/2018


 Presidente de la J.T.C.


 Firma del C.P.A.


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 30 de septiembre de 2016

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: PACIFIC EAST COAST CORP.

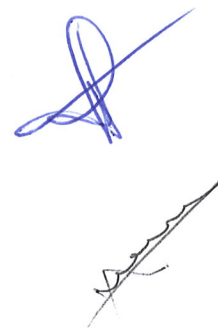
VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos, Bonos Subordinados

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 Pacifica, Edif. Pacific Village, Nivel E-400

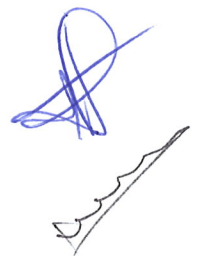
DIRECCION DE CORREO
ELECTRÓNICO DEL EMISOR: mbtesh@pacificdevelopersama,a.com



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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line. Below the signature is a scribble of blue ink, possibly representing a stamp or a mark.

1. Análisis de Resultados Financieros y Operativos:

a. Liquidez:

Al 30 de septiembre de 2016, la Empresa reportaba activos circulantes por el orden de US\$197,635. El total de pasivos corrientes fue de US\$30,840 por lo que da como resultado un capital neto de trabajo por la suma de US\$166,795.

El total de activos alcanzó la cifra de US\$14,039,428 mientras que los pasivos se ubicaron en US\$9,393,976 debido principalmente a la emisión bonos por pagar, con vencimientos a diez años por la suma de US\$8,762,574.

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:

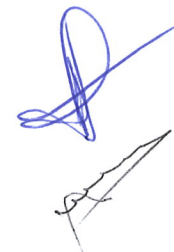
El capital social autorizado de la Empresa está constituido por 500 acciones comunes sin valor nominal, de las cuales 500 acciones se encuentran emitidas y en circulación por un valor de B/.210,000.

d. Resultados de operaciones:

Para el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016, la Empresa reportó ingresos por alquiler de locales por el orden de US\$911,094 y ha percibido otros ingresos por la suma de US\$66,462. El total de ingresos fue de US\$977,556 mientras que los gastos se ubicaron en US\$864,824 y un impuesto sobre la renta corriente estimado de US\$28,183 y un impuesto sobre la renta diferido de US\$(1,060) originando una ganancia neta de US\$85,609.

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:

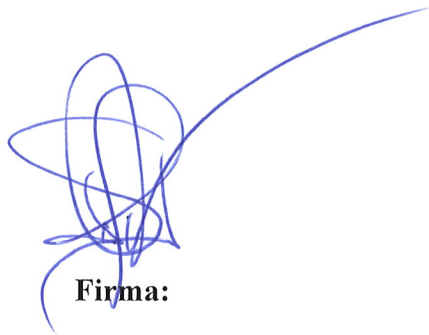
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	sep-16	jun-16	mar-16	dic-15
Ingresos	323,228	330,678	323,650	313,666
Gastos por intereses	195,739	194,310	192,837	190,585
Gastos de Operación	100,466	96,571	84,901	546,341
Utilidad o Pérdida	27,023	39,797	45,912	-423,260
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción	41.78	59.36	70.07	-681.91
Utilidad o Pérdida del período	20,891	29,682	35,036	-340,956
Acciones promedio del período	500	500	500	500
BALANCE GENERAL	sep-16	jun-16	mar-16	dic-15
Activo Circulante	197,635	283,724	259,338	349,989
Activos Totales	14,039,428	14,162,384	14,174,863	14,302,380
Pasivo Circulante	30,840	24,035	14,247	426,256
Deuda a Largo Plazo	9,363,136	9,513,739	9,565,737	9,316,281
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	210,000	210,000	210,000	210,000
Utilidades Retenidas	45,122	24,231	-5,451	-63,997
Superavít por revaluación de terreno	4,390,824	4,390,824	4,390,824	4,390,824
Patrimonio Total	4,645,452	4,624,610	4,594,879	4,536,333
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo/Acción	0	0	0	0
Deuda Total/Patrimonio	2.02	2.06	2.08	2.15
Capital de Trabajo	166,795	259,689	245,091	-76,267
Razón Corriente	6.41	11.80	18.20	0.82

3. Estados Financieros

Los estados financieros auditados de **Pacific East Coast, Corp.** al 30 de septiembre de 2016 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:

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”



FIDEICOMISO DE GARANTIA No.FG-1170-2015
PACIFIC EAST COAST CORP.

CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Correspondiente al cierre del 30 de Septiembre de 2016)


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 Fiduciario 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 30 de septiembre de 2016, un valor total de Nueve Millones Ochocientos Treinta y Siete Mil Ciento Setenta Dólares con Ochenta y Tres Centésimos (US \$9,837,170.83).
- 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 por el Fideicomitente, asciende a la suma de Doscientos Cuarenta y Cinco Mil Novecientos Setenta y Cuatro Dólares con Diez Centésimos (US \$245,974.10), según reporte emitido por el Fideicomitente emisor para la fecha de esta certificación.
 - d. Los depósitos en las Cuentas Fiduciarias, con saldos al 30 de septiembre de 2016 de:

Cuenta de Concentración	US \$1,805.59
Cuenta de Reserva	US \$505.24
- IV. Relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo, y la que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación:
 - Valor de los bienes fideicomitados: US\$9,837,170.83
 - Monto emitido y en circulación al 30 de sept. de 2016: US\$2,353,140.00
 - Relación de cobertura: 4.18

En fe de lo cual, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 23 de noviembre de 2016.

CAPITAL TRUST & FINANCE, INC.



Sheyla Soto Turolla
Cédula No. PE-8-228
Vicepresidente

