

NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

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 siete (7) días del mes de marzo del año dos mil dieciocho (2018), ante **RAUL**
4 **IVAN CASTILLO SANJUR**, Notario Público Décimo del Circuito de Panamá, portador de
5 la cédula de identidad personal cuatro – ciento cincuenta y siete – setecientos veinte y cinco
6 (4-157-725), comparecieron personalmente los señores: Licenciado **HENRY LEVY**
7 **SAKHAL**, varón, mayor de edad, panameño, casado, economista, vecino de esta ciudad y
8 portador de la cédula de identidad personal número cuatro- ciento noventa y dos- doscientos
9 diecinueve (4-192-219); **EDUARDO EZRA GATENO HAFEITZ**, varón, panameño,
10 mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho
11 – doscientos setenta y cuatro – trescientos treinta y ocho (8-274-338); **RAYMOND**
12 **HOMSANY**, varón , panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de
13 identidad personal ocho-setecientos setenta y cinco-dos mil ciento setenta (8-775-2170); y
14 **OMAR LUNA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula
15 de identidad personal número ocho- doscientos veintinueve- dos mil doscientos cuarenta y
16 seis (8-229-2246); en su condición de Presidente, Tesorero, Secretario y Gerente de
17 Contabilidad, respectivamente, de **PACIFIC EAST COST CORP.**, sociedad anónima
18 constituida por medio de la Escritura Pública número trece mil ciento treinta y cinco (13,135),
19 de treinta y uno (31) de mayo del año dos mil seis (2006), de la Notaría Primera del Circuito
20 de Panamá, y que ha sido debidamente inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del
21 Registro Público de Panamá, a la Ficha quinientos veintiocho mil seiscientos cuarenta y siete
22 (528647), Documento Redi N°. novecientos sesenta y cuatro mil quinientos sesenta (964560),
23 personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el
24 Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de Octubre de dos mil dos (2002) de la
25 Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá (ahora Superintendencia del
26 Mercado de Valores), por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo
27 siguiente: ----- a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual
28 correspondiente a **PACIFIC EAST COAST, CORP.** -----
29 -----b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o
30 declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de

[Handwritten signatures and initials]
02/03/18

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley Uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. -----

-----c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condicion financiera y los resultados de las operaciones de **PACIFIC EAST COAST, CORP.** por el período correspondiente del primero (1º) de enero de dos mil diecisiete (2017) al treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete (2017).-----

-----d. Que los firmantes:-----

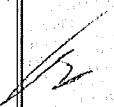
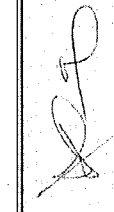
-----d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;-----

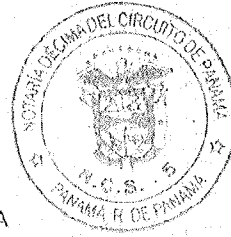
-----d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **PACIFIC EAST COAST, CORP** sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados.-----d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de **PACIFIC EAST COAST, CORP.** dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----

d.4 Han representado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **PACIFIC EAST COAST,** lo siguiente:-----

-----c.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **PACIFIC EAST COAST CORP.** para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **PACIFIC EAST COAST, CORP.** -----

-----f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de



0/10/17



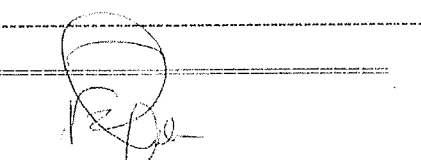
NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30


PACIFIC EAST COAST, CORP., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.

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


HENRY LEVY SAKHAI


EDUARDO EZRA GATENO HAFEITZ

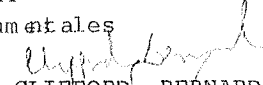

RAYMOND JOSEPH LOMSANY

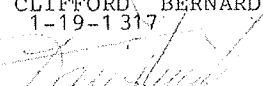

OMAR LUNA

TESTIGOS instrumentales

ING. RAUL IVÁN CASTILLO SANDOZ
Boletín Público No. 010




CLIFFORD BERNARD
1-19-1317


TOMAS VILLARREAL
4-99-1810

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

CERTIFICACION ANUAL
(al cierre del 31 de diciembre de 2017)

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 2017, un valor total de **Trece Millones Setecientos Sesenta Mil Novecientos Noventa y Cinco Dólares con Veintiún centésimos (US \$13,760,995.21)**.
- 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 21 de julio de 2017, elaborado por la empresa A.I.R. Avaluos, el referido inmueble refleja un valor de mercado de Trece millones setecientos cincuenta mil Dólares (US \$13,750,000.00).
 - 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 información suministrada por el Fideicomitente Emisor, asciende a la suma de Trescientos veintiocho mil ochocientos cuarenta y dos Dólares con cero centésimos (US \$328,842.00), 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 2017 de:

Cuenta de Concentración	US \$1,607.21
Cuenta de Reserva	US \$9,388.00
 - 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).
- 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 \$13,760.995.21
Monto emitido y en circulación al 31 de diciembre de 2017: US \$2,091.255.00
Relación de cobertura: 6.58

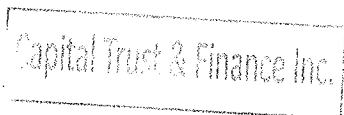
En fe de lo cual, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 23 de enero de 2018.

CAPITAL TRUST & FINANCE, INC.



Estefany Castro Romero
Oficial





Pacific East Coast, Corp.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line and a short vertical stroke.

Pacific East Coast, Corp.

Estados Financieros 2017

	Páginas
Contenido	
Informe de revisión 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 - 19



Dictamen de los Auditores Independientes

Junta Directiva y Accionistas
Pacific East Coast

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Pacific East Coast, Corp. que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, 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.

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 2017, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo por los Estados Financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo 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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que la auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa cuando éste exista.



Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o en forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Una auditoria incluye efectuar procedimientos selectivos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos 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 auditoria 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.

Mann, Lee y Asociados

5 de marzo de 2018

Panamá, República de Panamá



Pacific East Coast, Corp.

Estado de situación financiera

31 de diciembre de 2017

(En balboas)

	Notas	2017	2016
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	4	14,564	9,970
Alquileres por cobrar, neto	5	185,767	131,518
Cuentas por cobrar otros		611	496
Gastos pagados por adelantado	6	<u>3,956</u>	<u>23,372</u>
Total de activos corrientes		204,898	165,356
Activos no corrientes			
Propiedad y mobiliario, neto	7	<u>13,657,465</u>	<u>13,804,928</u>
Total de activos		<u>13,862,363</u>	<u>13,970,284</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales		240,788	77,557
Otras cuentas por pagar		<u>11,391</u>	<u>-</u>
Total de pasivos corrientes		252,179	77,557
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar accionistas	8	385,939	489,032
Depósitos de clientes	9	101,679	84,897
Bonos por pagar	10	8,477,955	8,674,341
Impuesto diferido	13	<u>28,273</u>	<u>31,898</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>8,993,846</u>	<u>9,280,168</u>
Total de pasivos		<u>9,246,025</u>	<u>9,357,725</u>
Patrimonio			
Acciones comunes - sin valor nominal			
Autorizadas, emitidas y en circulación			
500 acciones		210,000	210,000
Utilidades retenidas		18,585	13,652
Superavit por revaluación	11	4,390,824	4,390,824
Impuesto complementario		<u>(3,071)</u>	<u>(1,917)</u>
Total patrimonio		<u>4,616,338</u>	<u>4,612,559</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>13,862,363</u>	<u>13,970,284</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 2017 (En balboas)

	Notas	Acumulado	
		2017	2016
Ingresos			
Alquileres ganados		1,220,430	1,204,317
Otros ingresos		<u>59,762</u>	<u>84,756</u>
		1,280,192	1,289,073
Gastos			
Intereses pagados		766,538	777,919
Depreciación		147,463	147,463
Gastos generales y administrativos	12	<u>359,218</u>	<u>291,657</u>
		1,273,219	1,217,039
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		6,973	72,034
Impuesto sobre la renta:			
Estimado	13	(5,665)	(9,507)
Diferido		<u>3,625</u>	<u>(8,388)</u>
Utilidad neta del año		<u>4,933</u>	<u>54,139</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 2017 (En balboas)

	Nota	2017	2016
Capital pagado			
Saldo al inicio y final del año		<u>210,000</u>	<u>210,000</u>
Utilidades retenidas (Déficit)			
Saldo al inicio del año		13,652	(63,997)
Ajuste impuesto sobre la renta		<u>-</u>	<u>23,510</u>
		13,652	(40,487)
Utilidad neta del año		<u>4,933</u>	<u>54,139</u>
Saldo al final del año		<u>18,585</u>	<u>13,652</u>
Superavit por revaluación			
Saldo al inicio y final del año		<u>4,390,824</u>	<u>4,390,824</u>
Impuesto complementario			
Saldo al inicio del año		(1,917)	(494)
Aumento		<u>(1,154)</u>	<u>(1,423)</u>
Saldo al final del año		<u>(3,071)</u>	<u>(1,917)</u>
Total de patrimonio		<u>4,616,338</u>	<u>4,612,559</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 2017 (En balboas)

	Notas	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		4,933	54,139
Ajustes por:			
Gasto de intereses		766,538	777,919
Depreciación		147,463	147,463
Cuentas malas		-	11,620
Impuesto sobre la renta corriente	12	5,665	9,507
Impuesto sobre la renta diferido		(3,625)	8,388
Ajuste a impuesto sobre la renta		-	23,510
Cambios netos en activos y pasivos de operaciones:			
Alquileres por cobrar		(54,249)	(48,778)
Cuenta por cobrar otros		(115)	198
Gastos pagados por adelantado		23,372	74,873
Cuentas por pagar comerciales		163,231	(340,955)
Otras cuentas por pagar		11,391	-
Impuesto sobre la renta por pagar		-	(23,510)
Depósitos de clientes		<u>16,782</u>	<u>(5,580)</u>
Efectivo proveniente de las actividades de operación		1,081,386	688,794
Impuesto sobre la renta pagado		(9,621)	(19,602)
Intereses pagados		<u>(766,538)</u>	<u>(777,919)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>305,227</u>	<u>(108,727)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Impuesto complementario		(1,154)	(1,423)
Cuentas por pagar accionistas		(103,093)	194,501
Bonos por pagar		<u>(196,386)</u>	<u>(233,422)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(300,633)</u>	<u>(40,344)</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		4,594	(149,071)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>9,970</u>	<u>159,041</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4	<u>14,564</u>	<u>9,970</u>

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

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017

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)

Normas emitidas pero que aún no han entrado en vigencia

Las normas e interpretaciones emitidas pero que aún no han entrado en vigencia al 31 de diciembre de 2017 se describen seguidamente. La Compañía pretende adoptar estas normas e interpretaciones, en tanto sean aplicables a su actividad, cuando entren en vigencia. Se espera que las nuevas normas o enmiendas no tengan un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, su desempeño y/o divulgaciones.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

En julio de 2014, el IASB publico la versión final de la NIIF 9 *Instrumentos Financieros*, la cual refleja todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y reemplaza a la IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* y todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La norma introduce nuevos requisitos para la clasificación y medición, el deterioro, y la contabilidad de coberturas. La NIIF 9 entra en vigencia para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, se permite la aplicación anticipada. Se requiere de aplicación retrospectiva, pero la información comparativa no es obligatoria. A excepción de la contabilidad de coberturas, se requiere la aplicación retrospectiva, pero la información comparativa no es obligatoria. Para la contabilidad de coberturas, los requerimientos generalmente se aplican prospectivamente, con ciertas excepciones limitadas.

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2017 En balboas

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

NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 se emitió en mayo de 2014 y establece un modelo de cinco pasos que aplicará a los ingresos procedentes de contratos con clientes. Bajo la NIIF 15 los ingresos se reconocen por un importe que refleja la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente.

La nueva norma sobre ingresos suplantará todos los requerimientos actuales sobre reconocimiento de ingresos bajo las NIIF. Se requiere la aplicación retrospectiva completa o modificada para los períodos anuales que empiezan el 1 de enero de 2018 o posteriormente, cuando el Consejo del IASB finalice sus enmiendas para diferir la fecha efectiva de la NIIF 15 por un año. Se permite la adopción anticipada.

NIIF 16 Arrendamientos. La NIIF 16 Arrendamientos, reemplaza la actual NIC 17 Arrendamientos.

La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para el arrendatario.

En su lugar, todos los arrendamientos son reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Los arrendamientos se miden al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y se presentan ya sea como activos arrendados (activos por derecho de uso) o junto con inmuebles, mobiliario y equipo. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15-Ingresos de Contratos con Clientes.

A la fecha de los estados financieros, no se ha evaluado el impacto que la adopción de esta Norma tendrá sobre los estados financieros.

NIC 40 Propiedades de Inversión.

La descripción de servicios auxiliares en la NIC 40 distingue entre propiedad de inversión y propiedad ocupada por el propietario (es decir, propiedad, planta y equipo). La enmienda se aplica prospectivamente y aclara que la NIIF 3 es la que se utiliza para determinar si la transacción es la compra de un activo o combinación de negocios, y no la descripción de servicios auxiliares de la NIC 40.

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2017 En balboas

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 y estimación de la vida útil de los activos.

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.

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2017 En balboas

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 ganancias o pérdidas.

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.

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017

En balboas

3. Políticas de contabilidad significativas (continuación)

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.

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.

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2017 En balboas

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:

	2017	2016
<i>Efectivo:</i>		
Caja menuda	300	300
<i>Depósitos en bancos:</i>		
Capital Bank, Inc. - corriente	3,909	5,592
Capital Bank, Inc. - fideicomiso	8,077	1,500
Capital Bank - Ahorro	<u>2,578</u>	<u>2,578</u>
	<u>14,564</u>	<u>9,970</u>

5 Alquileres por cobrar, neto

Al 31 de diciembre de 2017, los alquileres por cobrar, neto se componía como sigue:

	2017	2016
Alquileres por cobrar	197,387	143,138
Provisión para cuentas malas	<u>(11,620)</u>	<u>(11,620)</u>
	<u>185,767</u>	<u>131,518</u>

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2017 En balboas

6 Gastos pagados por adelantado

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

	2017	2016
ITBMS – crédito fiscal	-	21,020
Impuesto sobre la renta pagado por adelantado	<u>3,956</u>	<u>2,352</u>
	<u>3,956</u>	<u>23,372</u>

7 Propiedad y mobiliario, neto

La propiedad y mobiliario se conforma de la siguiente manera:

	<u>31 de diciembre de 2017</u>			
	<u>Terreno</u>	<u>Locales Comerciales</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Total</u>
Costo				
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>
Depreciación acumulada				
Saldo al inicio del año	-	(446,693)	(650)	(447,343)
Aumento	<u>-</u>	<u>(147,138)</u>	<u>(325)</u>	<u>(147,463)</u>
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>(593,831)</u>	<u>(975)</u>	<u>(594,806)</u>
Valor neto	<u>9,834,860</u>	<u>3,820,333</u>	<u>2,272</u>	<u>13,657,465</u>

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2017 En balboas

7 Propiedad y mobiliario, neto (continuación)

	31 de diciembre de 2016			
	Terreno	Locales Comerciales	Mobiliario	Total
Costo				
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>
Depreciación acumulada				
Saldo al inicio del año	-	(299,555)	(325)	(299,880)
Aumento	-	(147,138)	(325)	(147,463)
Saldo al final del año	-	(446,693)	(650)	(447,343)
Valor neto	<u>9,834,860</u>	<u>3,967,471</u>	<u>2,597</u>	<u>13,804,928</u>

8. Cuentas y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

	2017	2016
Estado de situación financiera		
<i>Cuentas por pagar</i>		
Cuentas por pagar accionistas	<u>385,939</u>	<u>489,032</u>

9 Depósitos de clientes

Los arrendatarios han realizado anticipos o depósitos por un monto de B/.101,679 (2016 - B/.84,897). 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 31 de diciembre de 2017 En balboas

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>2017</u>	<u>2016</u>
I Emisión				
Serie A - emisión de septiembre de 2015	Libor + 3	Septiembre 2025	2,091,049	2,301,934
Serie B - emisión de septiembre de 2015	9.75%	Septiembre 2025	6,500,000	6,500,000
			<u>8,591,049</u>	<u>8,801,934</u>
Costos de emisión de bonos			(113,094)	(127,593)
			<u>8,477,955</u>	<u>8,674,341</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.

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2017 En balboas

10. Bonos por pagar (continuación)

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.

11. Superávit por revaluación de terreno

Los terrenos fueron revaluados el 14 de noviembre de 2013 por la firma avaluadora 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.

	2017	2016
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:

	2017	2016
Servicios de vigilancia	126,100	37,500
Servicios profesionales y comisiones	81,755	128,625
Impuestos de inmueble	40,662	60,993
Otros impuestos	300	2,280
Reparación y mantenimiento	77,838	13,399
Aseo y limpieza	6,615	7,000
Luz, agua y teléfono	3,304	4,512
Anuncios y propaganda	-	7,397
Cuentas malas	-	11,620
Gastos de emisión de bonos	14,499	9,645
Seguros	4,386	3,725
Otros gastos	<u>3,759</u>	<u>4,961</u>
	<u><u>359,218</u></u>	<u><u>291,657</u></u>

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017

En balboas

13. Impuesto sobre la renta

Impuesto sobre la renta corriente

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

	2017	2016
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	6,973	72,034
Ingresos no gravables	-	(84)
Gasto de emisión de bonos	14,499	(43,654)
Gastos no deducibles - multas y recargos	<u>1,189</u>	<u>9,645</u>
Renta neta gravable	<u>22,661</u>	<u>37,941</u>
Impuesto calculado a la tasa del 25%	<u><u>5,665</u></u>	<u><u>9,485</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 diferido:

Impuesto sobre la renta diferido

Al 31 de diciembre de 2017, 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/.113,094 (2016- B/.127,593). Este impuesto de renta diferido pasivo 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.

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017

En balboas

14. Valor razonable de los instrumentos financieros (continuación)

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.

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.

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017

En balboas

15. Administración del riesgo de instrumentos financieros (continuación)

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

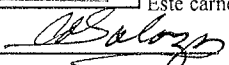




REPÚBLICA DE PANAMÁ
 MINISTERIO DE COMERCIO E INDUSTRIAS
 JUNTA TÉCNICA DE CONTABILIDAD

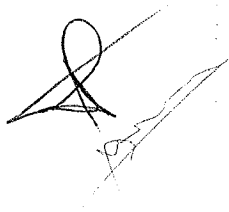
CERTIFICADO DE CONTADOR
PÚBLICO AUTORIZADO
 No. 441

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.

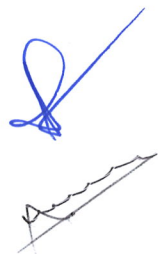

 Firma del C.P.A.



INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

FORMULARIO IN-A

31 de diciembre de 2017



INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL IN-A

PACIFIC EAST COAST, CORP.

31 DE DICIEMBRE DE 2017

Razón Social del Emisor: PACIFIC EAST COAST, CORP.

Valores que ha registrado: BONOS CORPORATIVOS Y BONOS SUBORDINADOS

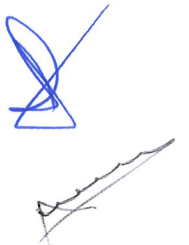
Resoluciones de la SMV: SMV 417-2015 DEL 7 DE JULIO DE 2015

Número de Teléfono del Emisor: (507) 209-3600

Número de Fax del Emisor: (507) 209-3635

Dirección del Emisor: Punta Pacífica, Edificio Pacific Village, Nivel e-400

Dirección de correo del Emisor: mbtresh@pacificdelopersama.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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script, is located in the bottom right corner of the page.

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.

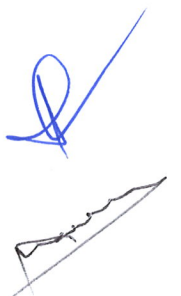
B. Pacto Social Y Estatutos De Solicitante

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 Notaría 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.

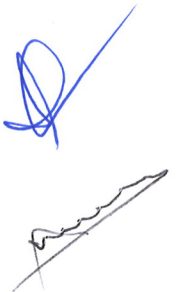
La empresa encargada del avalúo fue fundada en 1963, originalmente como una empresa de corretaje de bienes raíces. En el año de 1972, se fundó el Departamento de Avalúos, como un complemento del negocio de corretaje.

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 2017, la Empresa reportaba activos corrientes por el orden de US\$204,898. El total de pasivos corrientes fue de US\$252,179 por lo que da como resultado un capital neto de trabajo negativo por la suma de US\$(47,281).

El total de activos alcanzó la cifra de US\$13,862,363 mientras que los pasivos se ubicaron en US\$9,246,025 debido principalmente a la emisión bonos por pagar, con vencimientos a diez años por la suma de US\$8,477,955.

B. Recursos de Capital

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:

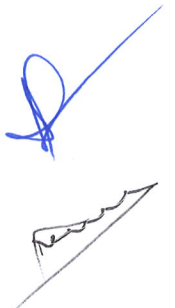
El capital social autorizado de la Empresa está constituido por 500 acciones comunes sin valor nominal, de las cuales 500 acciones se encuentran emitidas y en circulación por un valor de B/.210,000.

D. Resultados de las Operaciones

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2017, la Empresa reportó ingresos por alquiler de locales por el orden de US\$1,220,430 y ha percibido otros ingresos por la suma de US\$59,762. El total de ingresos fue de US\$1,280,192 mientras que los gastos se ubicaron en US\$1,273,219 y un impuesto sobre la renta corriente estimado de US\$5,665 y un impuesto sobre la renta diferido de US\$(3,625) originando una ganancia neta de US\$4,933.

E. Análisis de Perspectivas

Los resultados del año 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.



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

A. Directores

Ninguno de los directores y dignatarios listados a continuación ha sido designado 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 Textil 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. Entre los proyectos que hemos concebido se 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>eléfono:</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 Pacifico 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>teléfono:</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 residencial y comercial 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 proyecto 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.

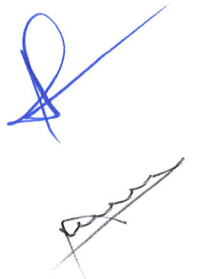
B. Ejecutivos principales

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>dbtsh@pacificpointpanama.com</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.

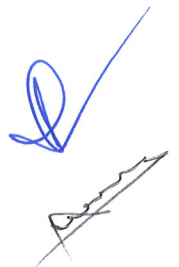
Los Asesores Legales confirman que el Emisor es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes del Emisor y una vez emitidos, los Bonos constituirán 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

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; y su página web es 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 utiliza 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%	6	100.00%
Otros Accionistas	-	-	-	-
Total	500	100.00%	6	100.00%

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Identidad

Las acciones comunes emitidas y en circulación están distribuidas entre 6 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 9	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 y desde entonces no han existido 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.

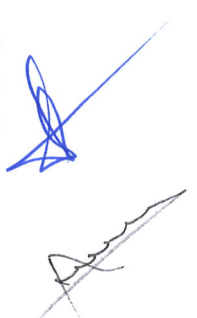
VI. TRATAMIENTO FISCAL

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 este 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 2017 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 2016 es por la suma de US\$8,801,934,

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 2017 el saldo colocado ascendía a US\$8,591,049.

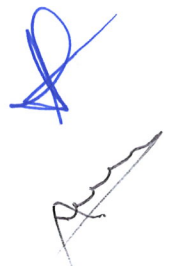
C. Información del Mercado

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 2017	COMPARACIÓN A PERÍODO ANTERIOR AÑO 1	COMPARACIÓN A PERÍODO ANTERIOR AÑO 2	COMPARACIÓN A PERÍODO ANTERIOR AÑO 3
Alquileres ganados y otros ingresos	1,280,192	1,289,073	1,280,547	1,227,517
Gastos por intereses y costos de emisión	766,538	777,919	316,739	185,751
Gastos de Operación	506,681	439,120	823,438	1,025,305
Utilidad o Pérdida	6,973	72,034	140,370	16,461
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción	9.87	108.28	162.98	23.73
Utilidad o Pérdida del período	4,933	54,139	81,491	11,865
Acciones promedio del período	500	500	500	500





ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	AÑO QUE REPORTA	COMPARACIÓN A	COMPARACIÓN A	COMPARACIÓN A
		PERÍODO	PERÍODO	PERÍODO
		ANTERIOR AÑO 1	ANTERIOR AÑO 2	ANTERIOR AÑO 3
	2017			
Activo Circulante	204,898	165,356	349,989	410,334
Activos Totales	13,657,465	13,804,928	14,302,380	14,510,271
Pasivo Circulante	252,179	77,557	449,766	3,183,255
Deuda a Largo Plazo	8,993,846	9,280,168	9,316,281	6,872,161
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	210,000	210,00	210,000	210,000
Utilidades Retenidas	18,585	13,652	(63,997)	(145,969)
Patrimonio Total	4,616,338	4,612,559	4,536,333	4,454,855
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo/Acción	0	0	0	0
Deuda Total/Patrimonio	2.00	2.03	2.15	2.26
Capital de Trabajo	(47,281)	87,799	(99,777)	(2,772,921)
Razón Corriente	0.81	2.13	0.78	0.13
Utilidad Operativa/Gastos financieros	0.01	0.09	0.44	0.09



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 Ode marzo de 2018 por el año terminado al 31 de diciembre de 2017.

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

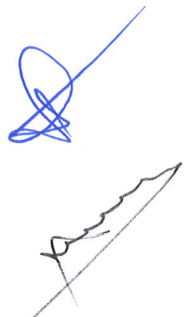
d. Otros:

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.

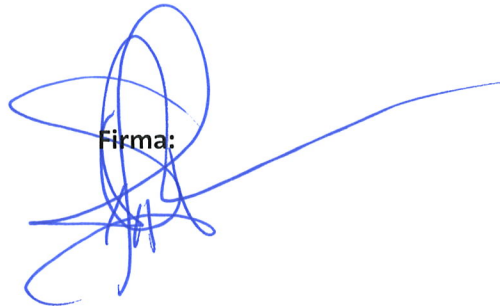
N/A



QUINTA PARTE

I. DIVULGACIÓN

El presente informe de actualización estará disponible a partir del 31 de marzo de 2018 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 a disposición del público inversionista y del público en general”

