

Pacific East Coast, Corp.

Estados Financieros
Al 30 de septiembre de 2018

Handwritten signature and scribble in the bottom right corner of the page.

Pacific East Coast, Corp.

Estados Financieros 2018

	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 - 18



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, Corp., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2018, 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 2018, 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

29 de noviembre de 2018
Panamá, Rep. de Panamá.



Pacific East Coast, Corp.

Estado de situación financiera
30 de septiembre de 2018
 (En balboas)

	Notas	30 de Septiembre de 2018 (No auditado)	31 de Diciembre de 2017 (Auditado)
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	4	19,771	14,564
Alquileres por cobrar, neto	5	152,234	185,767
Cuentas por cobrar otros		3,351	611
Gastos pagados por adelantado	6	<u>22,103</u>	<u>3,956</u>
Total de activos corrientes		<u>197,459</u>	<u>204,898</u>
Activos no corrientes			
Propiedad de inversiones, neto	7	13,544,837	13,655,193
Mobiliario de oficina		2,029	2,272
Gastos pagados por adelantado - largo plazo	6	<u>381,763</u>	<u>-</u>
		<u>13,928,629</u>	<u>13,657,465</u>
Total de activos		<u>14,126,088</u>	<u>13,862,363</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales		-	240,788
Otras cuentas por pagar		<u>324</u>	<u>11,391</u>
Total de pasivos corrientes		<u>324</u>	<u>252,179</u>
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar accionistas	8	700,690	385,939
Depósitos de clientes	9	103,300	101,679
Bonos por pagar	10	8,322,835	8,477,955
Impuesto diferido	13	25,555	28,273
Ingreso diferido		<u>395,216</u>	<u>-</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>9,547,596</u>	<u>8,993,846</u>
Total de pasivos		<u>9,547,921</u>	<u>9,246,025</u>
Patrimonio			
Acciones comunes - sin valor nominal			
Autorizadas, emitidas y en circulación			
500 acciones		210,000	210,000
(Deficit) Utilidades retenidas		(19,585)	18,585
Superavit por revaluación	11	4,390,824	4,390,824
Impuesto complementario		<u>(3,071)</u>	<u>(3,071)</u>
Total patrimonio		<u>4,578,168</u>	<u>4,616,338</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>14,126,088</u>	<u>13,862,363</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 2018
 (En balboas)

	Notas	Trimestre julio-septiembre		Acumulado	
		2018 (No auditado)	2017 (No auditado)	2018 (No auditado)	2017 (No auditado)
Ingresos					
Alquileres ganados		241,071	268,430	707,471	821,316
Otros ingresos		<u>12,838</u>	<u>15,666</u>	<u>40,841</u>	<u>45,875</u>
		253,909	284,096	748,312	867,191
Gastos					
Intereses pagados		189,807	192,854	565,513	574,430
Depreciación		36,866	36,866	110,598	110,598
Gastos generales y administrativos	12	<u>34,491</u>	<u>142,839</u>	<u>113,089</u>	<u>233,699</u>
		261,165	372,559	789,200	918,727
Perdida antes del impuesto sobre la renta		(7,255)	(88,463)	(40,888)	(51,536)
Impuesto sobre la renta:					
Estimado	12	-	9,232	-	-
Diferido		<u>906</u>	<u>906</u>	<u>2,718</u>	<u>2,718</u>
(Perdida) neta del período		<u>(6,349)</u>	<u>(78,325)</u>	<u>(38,170)</u>	<u>(48,818)</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 2018
(En balboas)

	Nota	2018 (No auditado)	2017 (No auditado)
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		18,586	13,652
Utilidad neta del período		<u>(38,170)</u>	<u>(48,818)</u>
Saldo al final del período		<u>(19,585)</u>	<u>(35,166)</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 del período		(3,071)	(494)
Aumento		<u>-</u>	<u>(3,207)</u>
Saldo al final del período		<u>(3,071)</u>	<u>(3,701)</u>
Total de patrimonio		<u>4,578,168</u>	<u>4,561,957</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 2018

(En balboas)

	Notas	2018 (No auditado)	2017 (No auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Perdida neta		(38,170)	(48,818)
Ajustes por:			
Gasto de intereses		565,513	574,430
Depreciación		110,598	110,598
Impuesto sobre la renta corriente	12	-	9,232
Impuesto sobre la renta diferido		(2,718)	(2,718)
Cambios netos en activos y pasivos de operaciones:			
Alquileres por cobrar		33,533	(21,921)
Cuenta por cobrar otros		(2,740)	(113)
Gastos pagados por adelantado		(399,910)	(59,450)
Cuentas por pagar comerciales		(240,788)	162,151
Otras cuentas por pagar		(11,067)	1,160
Depósitos de clientes		1,621	16,782
Ingreso diferido		395,216	-
Efectivo proveniente de las actividades de operación		411,088	741,333
Impuesto sobre la renta pagado		-	(6,880)
Intereses pagados		(565,513)	(574,430)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		(154,425)	160,023
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Impuesto complementario		-	(1,154)
Cuentas por pagar accionistas		314,751	(13,293)
Bonos por pagar		(155,120)	(146,206)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		159,631	(160,653)
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		5,206	(630)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		14,564	9,970
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	4	19,771	9,340

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

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros
30 de septiembre de 2018
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)

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
30 de septiembre de 2018
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
30 de septiembre de 2018
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 resultados.

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
30 de septiembre de 2018
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
30 de septiembre de 2018
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:

	30 de septiembre de 2018 (no auditado)	31 de diciembre de 2017 (auditado)
<i>Depósitos en bancos:</i>		
Capital Bank, Inc. - corriente	9,116	3,909
Capital Bank, Inc. - fideicomiso	8,077	8,077
Capital Bank - Ahorro	<u>2,578</u>	<u>2,578</u>
	<u>19,771</u>	<u>14,564</u>

5 Alquileres por cobrar, neto

Al 30 de septiembre de 2018, los alquileres por cobrar, neto se componía como sigue:

	30 de septiembre de 2018 (no auditado)	31 de diciembre de 2017 (auditado)
Alquileres por cobrar	163,854	197,387
Provisión para cuentas malas	<u>(11,620)</u>	<u>(11,620)</u>
	<u>152,234</u>	<u>185,767</u>

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros 30 de septiembre de 2018 En balboas

6 Gastos pagados por adelantado

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

	30 de septiembre de 2018 (no auditado)	31 de diciembre de 2017 (auditado)
Impuesto sobre la renta pagado por adelantado	4,107	3,956
Impuesto de inmueble pagado por adelantado	<u>399,758</u>	<u>-</u>
	403,866	3,956
Porción a largo plazo	<u>(381,763)</u>	<u>-</u>
	<u>22,103</u>	<u>3,956</u>

7 Propiedad de inversiones, neto

La propiedad de inversiones se conforma de la siguiente manera:

	<u>30 de septiembre de 2018 (no auditado)</u>
Costo	Propiedades de inversión
Saldo al inicio y al final del período	<u>14,249,024</u>
Depreciación acumulada	
Saldo al inicio del período	(593,832)
Aumento	<u>(110,354)</u>
Saldo al final del período	<u>(704,186)</u>
Valor neto	<u>13,544,837</u>

La propiedad de inversiones consiste en locales comerciales en arrendamientos ubicados en Costa del Este.

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros
30 de septiembre de 2018
En balboas

7 Propiedad de inversiones, neto (continuación)

	<u>31 de diciembre de 2017 (auditado)</u>
	Propiedades de inversión
Costo	
Saldo al inicio y al final del período	<u>14,249,024</u>
Depreciación acumulada	
Saldo al inicio del período	(446,693)
Aumento	<u>(147,138)</u>
Saldo al final del período	<u>(593,831)</u>
Valor neto	<u>13,655,193</u>

La propiedad de inversiones consiste en locales comerciales en arrendamientos ubicados en Costa del Este.

8. Cuentas y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

	30 de septiembre de 2018 (no auditado)	31 de diciembre de 2017 (auditado)
Estado de situación financiera		
<i>Cuentas por pagar</i>		
Cuentas por pagar accionistas	<u>700,690</u>	<u>385,939</u>

9 Depósitos de clientes

Los arrendatarios han realizado anticipos o depósitos por un monto de B/.103,300 (31 de diciembre de 2017 B/.101,679). 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 2018 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>	30 de Septiembre de <u>2018</u> (No auditado)	31 de Diciembre de <u>2017</u> (Auditado)
I Emisión				
Serie A - emisión de septiembre de 2015	Libor + 3	Septiembre 2025	1,925,044	2,091,049
Serie B - emisión de septiembre de 2015	9.75%	Septiembre 2025	6,500,000	6,500,000
			<u>8,425,044</u>	<u>8,591,049</u>
Costos de emisión de bonos			<u>(102,209)</u>	<u>(113,094)</u>
			<u>8,322,835</u>	<u>8,477,955</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
30 de septiembre de 2018
En balboas

10. Bonos por pagar (continuación)

- 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.
- 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 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 2018 (no auditado)	31 de diciembre de 2017 (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>

12. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	30 de septiembre de	
	2018	2017
Servicios de vigilancia	31,370	72,100
Servicios profesionales y comisiones	43,929	53,447
Impuestos de Inmuebles	-	40,662
Impuestos	1,014	300
Reparación y mantenimiento	13,599	40,037
Aseo y limpieza	6,456	5,435
Luz, agua y teléfono	2,889	2,493
Anuncios y propaganda	200	-
Gastos de emisión de bonos	10,885	10,874
Seguros	1,875	4,386
Otros gastos	<u>873</u>	<u>3,965</u>
	<u>113,089</u>	<u>233,699</u>

Pacific East Coast, Corp.

Notas a los estados financieros
30 de septiembre de 2018
En balboas

13. Impuesto sobre la renta

Impuesto sobre la renta corriente

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

	30 de junio de	
	2018	2017
	(no auditado)	(no auditado)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	-	36,927
Gastos no deducibles - multas y recargos	-	-
Renta neta gravable	-	36,927
Impuesto calculado a la tasa del 25%	-	9,232

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 2018, la Compañía ha calculado el impuesto de renta diferido activo por concepto de gastos diferidos por gastos de emisión de bonos en la suma de B/.102,209 (2017- B/.116,719). 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
30 de septiembre de 2018
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
30 de septiembre de 2018
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.



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 2018

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: PACIFIC EAST COAST CORP.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos, Bonos Subordinados

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

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

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

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



Contenido

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



1. Análisis de Resultados Financieros y Operativos:

a. Liquidez:

Al 30 de septiembre de 2018, la Empresa reportaba activos circulantes por el orden de US\$197,459. El total de pasivos corrientes fue de US\$324 por lo que da como resultado un capital neto de trabajo de US\$197,135.

El total de activos alcanzó la cifra de US\$14,126,088 mientras que los pasivos se ubicaron en US\$9,547,921 debido principalmente a la emisión bonos por pagar, con vencimientos a diez años por la suma de US\$8,322,835.

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 período terminado el 30 de septiembre de 2018, la Empresa reportó ingresos por alquiler de locales por el orden de US\$707,471 y ha percibido otros ingresos por la suma de US\$40,841. El total de ingresos fue de US\$ 748,312 mientras que los gastos se ubicaron en US\$789,200, y un impuesto sobre renta diferido de US\$2,718 originando una pérdida neta de US\$38,170.

e. Análisis de perspectivas:

Al 30 de septiembre de 2018 los resultados reflejan una pérdida por la suma de B/. (38,170) originada por la disminución de los cánones de arrendamiento solicitado por los arrendatarios y locales que fueron desocupados. Dentro de los planes establecidos por la Alta Gerencia para lograr resultados positivos al cierre del período fiscal, es lograr alquilar los locales desocupados y hacer una reducción de gastos. 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 GANANCIAS O PÉRDIDAS	sep-18	jun-18	mar-18	dic-17
Ingresos	748,312	494,402	255,555	413,001
Gastos por intereses	565,513	375,706	187,192	192,108
Gastos de Operación	113,089	150,392	67,466	162,384
Utilidad o Pérdida	-69,710	-31,695	897	6,973
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción	-76.34	-59.77	3.16	107.50
Utilidad o Pérdida del período	-38,170	-29,883	1,579	53,751
Acciones promedio del período	500	500	500	500
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	sep-18	jun-18	mar-18	dic-17
Activo Circulante	197,459	222,371	276,648	204,898
Activos Totales	14,126,088	14,187,866	14,279,009	13,862,363
Pasivo Circulante	324	445	242,298	252,179
Deuda a Largo Plazo	9,547,596	9,600,967	9,418,794	8,993,846
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	210,000	210,000	210,000	210,000
Utilidades Retenidas	-19,585	-11,298	20,164	18,585
Superavít por revaluación de terreno	4,390,824	4,390,824	4,390,824	4,390,824
Patrimonio Total	4,578,168	4,586,455	4,617,917	4,562,587
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo/Acción	0	0	0	0
Deuda Total/Patrimonio	2.09	2.09	2.09	2.03
Capital de Trabajo	197,135	221,926	34,350	-47,281
Razón Corriente	609.44	499.71	1.14	0.81

3. Estados Financieros

Los estados financieros revisados de **Pacific East Coast, Corp.** al 30 de septiembre de 2018 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”



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
AGENCIA 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.




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

**CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Correspondiente al cierre del 30 de Septiembre de 2018)**

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:

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 \$3,000,000.00)**, 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.

El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este Fideicomiso registra, al 30 de septiembre de 2018, un valor total de **Trece Millones Setecientos Cincuenta y Seis Mil Setecientos Un Dólares con Ochenta Centésimos (US \$13,756,701.80)**.

A la fecha de esta certificación, los siguientes bienes constituyen 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.L.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 la póliza 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 Doscientos Ochenta y Un Mil Trescientos Noventa y Tres Dólares con Ochenta y dos Centésimos (US \$281,393.82), 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 2018 de:
Cuenta de Concentración US \$2,348.20
Cuenta de Reserva US \$4,353.60
- 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).

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 \$13,756,701.80

Monto emitido y en circulación al 30 de septiembre de 2018: US \$ 1,925,250.00

Relación de cobertura: 7.15

En fe de lo cual, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 29 de noviembre de 2018.

CAPITAL TRUST & FINANCE, INC.


Alba Esther D'Angelo Torres
Gerente General

