

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 junio de 2019

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: PACIFIC EAST COAST CORP.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos, Bonos Subordinados

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

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

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

DIRECCION DE CORREO  
ELECTRÓNICO DEL EMISOR: mbtsh@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 junio de 2019, la Empresa reportaba activos circulantes por el orden de US\$215,674. El total de pasivos corrientes fue de US\$396,011 por lo que da como resultado un capital neto de trabajo negativo por la suma de US\$ (180,337).

El total de activos alcanzó la cifra de US\$14,051,701 mientras que los pasivos se ubicaron en US\$9,141,168 debido principalmente a la emisión bonos por pagar, con vencimientos a diez años por la suma de US\$8,160,819.

### **b. Recursos de Flujos:**

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

### **c. Patrimonio:**

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

### **d. Resultados de operaciones:**

Para el año terminado el 30 de junio de 2019, la Empresa reportó ingresos por alquiler de locales por el orden de US\$ 447,358 y ha percibido otros ingresos por la suma de US\$ 29,848. El total de ingresos fue de US\$ 477,206 mientras que los gastos se ubicaron en US\$ 524,232, un impuesto sobre renta diferido de US\$ 1,812 originando una pérdida neta de US\$ 45,214.

### **e. Análisis de perspectivas:**

Al 30 de junio de 2019 los resultados reflejan una pérdida por la suma de B/. (45,214) 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	jun-19	mar-19	dic-18	sep-18
Ingresos	230,626	246,579	258,618	253,909
Gastos por intereses	185,372	184,128	189,019	189,807
Gastos de Operación	39,900	30,307	93,072	71,357
Utilidad o Pérdida	-5,354	-32,144	23,473	7,255
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción	-61.21	-47.36	-47.36	-12.70
Utilidad o Pérdida del período	-30,606	-23,681	-23,681	-6,349
Acciones promedio del período	500	500	500	500
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	jun-19	mar-19	dic-18	sep-18
Activo Circulante	215,674	250,392	198,686	197,459
Activos Totales	14,051,701	14,123,286	14,108,445	14,126,088
Pasivo Circulante	396,011	397,718	395,720	324
Deuda a Largo Plazo	9,141,168	9,170,828	9,152,989	9,547,596
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	210,000	210,000	210,000	210,000
Utilidades Retenidas	-83,231	-41,832	-38,017	-19,585
Superavit por revaluación de terreno	4,390,824	4,390,824	4,390,824	4,390,824
Patrimonio Total	4,514,522	4,559,736	4,559,736	4,578,168
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo/Acción	0	0	0	0
Deuda Total/Patrimonio	2.11	2.10	2.09	2.09
Capital de Trabajo	-180,337	-147,326	-197,034	197,135
Razón Corriente	0.54	0.63	0.50	609.44

### 3. Estados Financieros

Los estados financieros revisados de **Pacific East Coast, Corp.** al 28 de agosto de 2019 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](http://www.panabolsa.com)



Firma:

**Henry Levy Sakhai**  
Presidente

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





**FIDEICOMISO DE GARANTIA No. FG-1170-2015**  
**PACIFIC EAST COAST CORP.**  
**CERTIFICACION TRIMESTRAL**  
**(al cierre del 30 de junio de 2019)**


**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 junio de 2019, un valor total de **Trece Millones Setecientos Cincuenta Y Seis Mil cuatrocientos setenta y tres Con 31/100 (US \$13,756,473.31)**.
- 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 doscientos cuarenta y tres mil trescientos sesenta y siete 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 **Ochenta y Tres Mil Un Dólar con 92/100 (US\$ 83,001.92)**, 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 junio de 2019** de:

Cuenta de Concentración	<b>US\$ 2,037.70</b>
Cuenta de Reserva	<b>US\$ 4,435.61</b>
  - 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\$ **13,756,473.31**
  - Monto emitido y en circulación al 30 de junio de 2019: US\$ **1,752,360.00**.
  - Relación de cobertura: US\$ 7.85

En fe de lo cual, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 08 de agosto de 2019.

**CAPITAL TRUST & FINANCE, INC.**

  
**Alba D'Angelo Torres**  
Gerente General