

República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

Formulario IN-A
Informe de Actualización Anual

Año terminado al 31 de diciembre de 2020

Razón social del emisor: **Pacific East Coast, Corp**
Sociedad anónima organizada y en existencia de conformidad con las leyes de la República de Panamá, según consta en la escritura pública No.13135 de la Notaría Primera del Circuito Notarial de Panamá, debidamente inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá, bajo el Documento No. 964560 y Ficha No. 528647.

Valores que ha registrado:

Serie Senior A: US\$ 3,000,000.00 **Emisión:** 30-septiembre-2015
Serie Subordinada B: US\$ 7,000,000.00 **Emisión:** 30-septiembre-2015

Emisión: Las dos series son en denominaciones de US\$1,000.00 cada bono.

Teléfonos y Fax: Teléfono: (507) 209-3600
Fax: (507) 209-3635

Domicilio: Punta Pacifica, Edificio Pacific Village Nivel E-400 Avenida Punta Colón, Apartado Postal 0831-01715

Contacto: Henry Levy Sakhai

Correo: Email: mbtेश@pacificdeveloperspanama.com

Representante Legal



TABLA DE CONTENIDO

I PARTE

I. INFORMACIÓN DEL EMISOR	
A. Historia y Desarrollo de la Compañía	4
B. Pacto Social y Estatutos de la Compañía	4
C. Descripción del Negocio	4-5
D. Estructura Organizativa	5
E. Propiedades	6
F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.	6
G. Información sobre tendencias	6
II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS	
A. Liquidez	7
B. Recursos de Capital	7
C. Patrimonio	7
D. Resultados de las Operaciones	8
E. Análisis de Perspectivas	8
III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS	
A. Directores	8-10
B. Ejecutivos principales	10
C. Asesores legales	10-11
D. Auditores	11
E. Valuadores	11
F. Asesores financieros	11
G. Designación por acuerdos y entendimientos	11
H. Compensación	11
I. Prácticas de la Directiva	12
J. Riesgos y mitigantes	12
K. Empleados	12
L. Propiedad Accionaria	13
IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES	
A. Identidad	13
B. Presentación tabular de la composición accionaria	13
C. Persona controladora	13
D. Cambios en el control accionario	13
V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES	
A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas	13
B. Interés de expertos y asesores	14
VI. TRATAMIENTO FISCAL	
1. Impuesto Sobre la Renta con respecto a ganancias de capital	14
2. Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses	15

Representante Legal



SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Formulario IN-A

ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización	15
1. Acciones y Títulos de Participación	15
2. Títulos de Deuda	15
B. Descripción y Derechos de los Títulos	16
1. Capital Accionario	16
2. Títulos de Participación	16
3. Títulos de Deuda	16-18
C. Información de Mercado	18

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO	19
---------------------------	----

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS	20
----------------------------	----

IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO	20-21
-----------------------------	-------

V PARTE

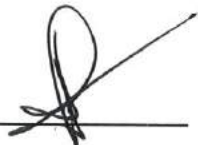
DIVULGACIÓN	22
--------------------	----

VI PARTE

CERTIFICADOS FIDUCIARIOS	23
---------------------------------	----

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS	
--------------------------------------	--

Representante Legal



I PARTE

I. INFORMACIÓN DEL EMISOR

A. Historia y Desarrollo de la Compañía

Pacific East Coast, Corp. fue constituida en la República de Panamá el 31 de mayo de 2006, según Escritura Pública No. 13,135 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.

Mediante Escritura Pública No. 6661 del 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, 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 la Compañía

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 N°. 13135 del 31 de mayo de 2006, de la Notaria Primera del Circuito de Panamá, inscrita a Ficha 528647, Documento N°. 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.

Representante Legal _____



SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Formulario IN-A

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 complemento del negocio de corretaje.

D. Estructura Organizativa

Pacific East Cost Corp., está organizando 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 de 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.

Representante Legal _____



E. Propiedades

El cuadro de propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre 2020, se refleja de acuerdo a lo siguiente:

	Terrenos	Edificio y mejoras	Mobiliario y equipo	Total
<u>Costo</u>				
Saldo al 1 de enero de 2019	B/. 9,834,862	B/. 4,414,162	B/. 3,247	B/. 14,252,271
Adiciones	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>9,834,862</u>	<u>4,414,162</u>	<u>3,247</u>	<u>14,252,271</u>
Saldo al 1 de enero de 2020	9,834,862	4,414,162	3,247	14,252,271
Adiciones	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>9,834,862</u>	<u>4,414,162</u>	<u>3,247</u>	<u>14,252,271</u>
<u>Depreciación y amortización</u>				
<u>Acumulada</u>				
Saldo al 1 de enero de 2019	-	(740,971)	(1,299)	(742,270)
Aumentos	-	(147,140)	(324)	(147,464)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	<u>(888,111)</u>	<u>(1,623)</u>	<u>(889,734)</u>
Saldo al 1 de enero de 2020	-	(888,111)	(1,623)	(889,734)
Aumentos	-	(147,140)	(324)	(147,464)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	-	<u>(1,035,251)</u>	<u>(1,947)</u>	<u>(1,037,198)</u>
<u>Valor en libros, neto</u>				
Al 1 de enero de 2019	<u>B/. 9,834,862</u>	<u>B/. 3,673,191</u>	<u>B/. 1,948</u>	<u>B/. 13,510,001</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>B/. 9,834,862</u>	<u>B/. 3,526,051</u>	<u>B/. 1,624</u>	<u>B/. 13,362,537</u>
Al 1 de enero de 2020	<u>B/. 9,834,862</u>	<u>B/. 3,526,051</u>	<u>B/. 1,624</u>	<u>B/. 13,362,537</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>B/. 9,834,862</u>	<u>B/. 3,378,911</u>	<u>B/. 1,300</u>	<u>B/. 13,215,073</u>


F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.

G. Información sobre tendencias

Antes del impacto de la pandemia por la COVID-19 (Coronavirus) y, a pesar de la desaceleración en los últimos años, Panamá se encontraba entre las economías de más rápido crecimiento a nivel mundial, con un promedio anual de 4,6% en los últimos cinco años.

Se prevé que los efectos de la pandemia sobre la economía panameña sean significativos con afectación en los principales indicadores macroeconómicos.

Representante Legal 

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis está basado en el desempeño de la empresa mostrado en los estados financieros auditados para el año terminado el 31 de diciembre de 2020.

A. Liquidez

	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-17	31-dic-16
Activos corrientes	542,888	382,403	198,686	204,898	165,356
Pasivos corrientes	807,508	424,308	395,720	252,179	77,557
Razón corriente (<i>activos corrientes / pasivos corrientes</i>)	0.67	0.90	0.50	0.81	2.13
Capital de trabajo (<i>activos corrientes - pasivos corrientes</i>)	(264,620)	(41,905)	(197,034)	(47,281)	87,799

Durante el periodo del año 2020 la liquidez del emisor presentó:

- El activo corriente aumentó con relación al año anterior producto del aumento del componente de las cuentas por cobrar y los adelantos a proveedores.
- El pasivo corriente aumentó con relación al año anterior debido al incremento de los sobregiros bancarios, los gastos acumulados por pagar, los adelantos de alquiler y las cuentas por pagar.
- Los activos corrientes aumentaron en un monto neto de B/.160,485 y los pasivos corrientes aumentaron en un monto de B/.383,200, reflejando un neto de disminución en el capital de trabajo de B/.(222,715) con respecto al año anterior.

B. Recursos de Capital

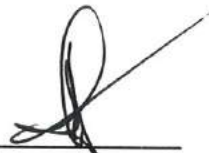
	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-17	31-dic-16
Pasivos	10,231,599	9,693,628	9,548,709	9,246,025	9,357,725
Patrimonio	3,926,121	4,451,071	4,559,736	4,616,338	4,612,559
Total de recursos de capital	6,305,478	5,242,557	4,988,973	4,629,687	4,745,166
Apalancamiento (<i>pasivos/patrimonio</i>)	2.61	2.18	2.09	2.00	2.03

El apalancamiento (pasivos/patrimonio) mostro un aumento con relación al 31 de diciembre de 2019, a consecuencia de que el patrimonio reflejó una pérdida de (B/.524,950) producto del cese de actividades y cierres por la COVID-19.

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.

Representante Legal



D. Resultados de las Operaciones

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2020, la Empresa reportó ingresos de locales por el orden de B/.513,468 y ha percibido otros ingresos por la suma de B/.4,406. El total de ingresos fue de B/.517,874. A su vez, se generaron costos financieros por la suma de (B/.742,107), mientras que los gastos reflejaron (B/.300,717) originando una pérdida neta de (B/.524,950)

E. Análisis de Perspectivas

Al 31 de diciembre de 2020 los resultados reflejan una pérdida por la suma de (B/.524,950) originada por la disminución de los cánones de arrendamiento solicitado por los arrendatarios y locales que fueron desocupados.

Los resultados reflejan el comportamiento que ha tenido la economía del país con relación al Covid-19 a tal punto que se ha tenido que hacer disminución en los cánones de arrendamientos.

A futuro se espera seguir operando bajo la misma modalidad extendiéndole facilidades a empresas relacionadas con el producto de emisiones y otras facilidades bajo lo cual el Emisor actúa como acreedor. No obstante, a lo anterior, la situación motivada por el Covid-19 y el cierre de las actividades económicas en el país, afectaron de manera significativa el periodo 2020.

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 - PRESIDENTE

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 17 de Marzo de 1968
Domicilio comercial: Edificio Pacific Village Nivel E-400
Apartado postal: 0831-01715
E-Mail: henry@decollection.com
Teléfono: (507) 209-3600
Fax: (507) 209-3635

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 Deco, Confecciones Shic, Ambitec, entre otras.

Representante Legal _____

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Formulario IN-A

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 (DownTown Costa del Este).

EDUARDO EZRA GATENO HAFEITZ - TESORERO

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 29 de julio de 1967
Domicilio comercial: Edificio Pacific Village Nivel E-400
Apartado postal: 0831-01715
E-Mail: e.gateno@pacificdeveloperspanama.com
Teléfono: (507) 209-3600
Fax: (507) 209-3635

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 la empresa Confecciones Internacionales, S.A. en donde ocupó diversos cargos, hasta alcanzar la Gerencia General en el año 1992. En 1997 fundó la empresa Realty, S.A. dedicada a la promoción de Bienes y Raíces y la adquisición de propiedades para remodelación, ocupando la Gerencia General de dicha compañía. Desde 1999 ha sido Gerente General de Pacific 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 los son Kings Park, Condado Business Center, The Grand Tower, Fortune Plaza, Sea Point y The Towers at 50th entre otros.

También ha fundado la empresa Mosa Studio, S.A. en la Zona libre de Colón la cual se dedica a la fabricación y distribución de prendas licenciadas de marcas internacionales.

RAYMOND HOMSANY - SECRETARIO

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 22 de junio de 1984
Domicilio comercial: Edificio Pacific Village Nivel E-400
Apartado postal: 0831-01715
E-Mail: raymond@thegrouppanama.com
Teléfono: (507) 209-3600
Fax: (507) 209-3635

El señor Homsany es Ingeniero Civil, graduado de Southern Methodist University en Dallas Texas en el 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 residenciales y comerciales, The Group Developers, S.A. empresa dedicada al desarrollo de proyectos.

Representante Legal



SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Formulario IN-A

De forma paralela, el señor Homsany ha ejercido desde 2008 la Vicepresidencia de Proyectos de The Group, Inc. empresa dedicada al desarrollo inmobiliario de proyectos 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 Dinámicos, 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>Panameño</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. Inicio su carrera como empresario en 1960, desde entonces se ha incursionado en diversas actividades empresariales, tales como fábrica de ropa, fábrica 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, campaña 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 el 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 legales

Asesor legal de la Emisión – Fábrega, Molino & Molino

El emisor ha designado como su asesor legal externo para la preparación de la presente emisión a la firma Fábrega, Molino & Molino. La personan de contacto es Tatiana Abadía.

Fábrega, Molino & Molino 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.

Representante Legal



SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Formulario IN-A

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.

D. Auditores:

Integral Management & Consulting, Inc. con domicilio en Vía Ricardo J. Alfaro, Plaza Mirage, Local 7, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado Postal 0819-01636, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfonos (507) 378-5647, 378-5687 presta al Emisor los servicios de auditoría externa de los estados financieros. El Socio de Servicios al Cliente y Auditoría es Juan L. Williams A., Contador Público Autorizado, con licencia de idoneidad profesional 1055, expresidente del Colegio de Contadores Públicos Autorizados de Panamá, email: jwilliams@grupo-imc.com.

E. 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.

F. 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 esa Emisión de Bonos por parte de la Superintendencia de Mercados de Valores, la inscripción de la misma de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Adicionalmente, Capital Assets Consulting, Inc. actuó como agente colocador y puesto de bolsa de la Emisión.

G. Designación por acuerdos e entendimientos

No aplica para nuestra empresa ya que existen designaciones de personal por acuerdos o entendimientos.

H. 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.

Representante Legal



I. 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

J. 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 generen 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 las propiedades pueden afectar adversamente la capacidad de pago de sus obligaciones.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito se origina del efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas, 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 sus cuentas por cobrar comerciales, la Compañía diversifica sus deudores y han establecido políticas para asegurarse que los alquileres de los 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 existen 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. 112-2003 del 11 de noviembre de 2003.

K. Empleados

El Emisor no cuenta con personal.

Representante Legal



L. 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%	6	100%
Otros Accionistas	-	-	-	-
Total	500	100%	6	100%

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Identidad

Las acciones comunes emitidas y en circulación están distribuidas entre 7 accionistas.

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor

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 7	50	10.00%
Total	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.

Representante Legal



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 del 8 de julio de 1999:

1. 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 del 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 del 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.

Representante Legal



2. Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 270 del Título XVII del Decreto Ley No.1 del 8 de julio de 1999, tal como fue modificado por el Artículo 146 de la Ley 8 de 2010, por lo 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 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

1. Acciones y títulos de participación

Tipo de valor y clase	Cantidad de valores emitidos y en circulación	Registro y listado bursátil	Capitalización de mercado
Acciones comunes	500	Valores no registrados	No aplica

Al 31 de diciembre de 2020 se encontraban emitidas en circulación quinientas (500) acciones comunes por un monto de US\$210,000.

2. Títulos de deuda

Tipo de valor y clase	Registro y listado bursátil	Valor nominal emitido y en circulación
Bonos corporativos	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	US\$7,000,000
Bonos corporativos	Comisión Nacional de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	US\$3,000,000

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.



B. Descripción y derecho de los Títulos

1. Capital accionario

Al 31 de diciembre de 2020, el Emisor cuenta con un patrimonio total de B/.3,926,121 y su capital accionario está compuesto como se indica a continuación:

Clase de acciones	Acciones autorizadas	Acciones emitidas y pagadas	Valor nominal	Capital pagado
Acciones comunes	500	0	Sin valor	210,000.00
Menos: Acciones en tesorería	0	0	0	0
Total	500	0	Sin valor	210,000.00

2. Títulos de participación

Al 31 de diciembre de 2020, el Emisor no tenía emitidos valores que consisten en títulos patrimoniales o de participación, pero de naturaleza diferente a las acciones de capital de sociedades anónimas.


3. Títulos de deuda

Al 31 de diciembre de 2020, el Emisor mantenía emitidos y en circulación bonos corporativos correspondientes a dos emisiones cuyas características más importantes se resumen a continuación:

Instrumento:	Emisión de Bonos Corporativos en dos (2) Series: Serie Senior A y Serie Subordinada B, registrados en la Superintendencia de Mercado de Valores.
Fecha de la oferta:	17 de julio de 2015
Monto de la oferta:	La emisión total será por hasta veintisiete millones de dólares (US\$10,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta en dos (2) Series, la Serie Senior A y la Serie Subordinada B.
Monto de cada una de las Series:	Serie Senior A: Tres millones de dólares (US\$3,000,000). Serie Subordinada B: Siete millones dólares (US\$7,000,000).
Tasa de interés:	La tasa de interés de cada una de las series será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de las series a ser ofrecidas. La base de cálculos de los intereses de los Bonos será días reales entre trescientos sesenta (360) días.
Respaldo y garantías	Las series Senior de los Bonos están garantizados por un fideicomiso irrevocable de garantía suscrito con Capital Trust & Finance, Inc. El Fideicomiso está compuesto por los siguientes bienes y derechos: a) Primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles cuyo valor de mercado según avalúo independiente deberá cubrir en todo momento al menos el 2.0 veces el saldo emitido y en circulación de los Bonos de esta serie.

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Formulario IN-A

	<p>b) Cesión de las pólizas de seguros sobre las mejoras de los Bienes Inmuebles emitidas por una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubra al menos el 80% del valor de las mejoras de los Bienes Inmuebles.</p> <p>c) Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento proveniente de los Contratos de Arrendamiento que hayan sido cedidos mediante el Contrato de Cesión de Cánones de arrendamiento los cuales se depositarán en las cuentas Fiduciarias.</p> <p>d) Las cuentas Fiduciarias.</p> <p>El Emisor contará con un período de treinta (30) días calendario a partir de la Primera Fecha de Oferta de la Serie Senior para que se constituya primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre ciertos Bienes Inmuebles cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.</p> <p>En caso de que, durante los treinta (30) días calendarios siguientes a la Primera Fecha de Oferta de la Serie Senior, no se haya colocado la totalidad de la misma, el Fiduciario podrá aceptar la constitución de primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio únicamente sobre aquellos Bienes Inmuebles que sean necesarios para satisfacer la Cobertura de Garantías. En caso de colocaciones posteriores de la Serie respectiva, el Emisor contará con un período de sesenta (60) días calendarios para otorgar garantías adicionales para satisfacer la Cobertura de Garantías.</p>
Forma y denominación de los bonos:	Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados y sin cupones en denominaciones de mil Dólares (US\$1,000.00) y múltiplos de dicha denominación
Fecha de vencimiento, pago de capital	La Fecha de Vencimiento y el cronograma de amortización de capital de cada una de las Series a ser emitidas serán comunicado mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s).
Fechas de pago:	<p>Los intereses correspondientes a los Bonos se pagarán trimestralmente al final de cada periodo, hasta la Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el Saldo Insoluto del Bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero.</p> <p>En caso de que dicha Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento cayera en una fecha que no sea Día Hábil, en cuyo caso la Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento, deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin correrse dicha Fecha a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del Período de Interés subsiguiente.</p>
Redención anticipada:	Con relación a las Series Senior: El Emisor podrá redimir cualquiera de las Series Senior, parcialmente o totalmente una vez cumplidos los dos (2) años contados desde su respectiva Fecha de Oferta, al 100% del monto de su Saldo Insoluto. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago.

Representante Legal 

	<p>Con relación a las Series Subordinadas: El Emisor podrá redimir anticipadamente cualquiera de las Series Subordinadas, parcialmente o totalmente en cualquier momento, al 100% del monto de su Saldo Insoluto, siempre y cuando: a) No se haya producido una Causal de Vencimiento Anticipado de las Series Senior; b) El Emisor esté al día en el pago de intereses y capital cuando así corresponda de las Series Senior; y e) Se haya pagado o redimido el 100% del saldo a capital de las Series Senior. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, si un cambio en materia fiscal afecta adversamente las perspectivas del Emisor, entonces el mismo podrá, con la debida aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, redimir completamente el Programa en cualquier fecha designada como Fecha de Pago sin ninguna penalidad que no sea expresamente exigida por ley. Dicha redención deberá ser por el monto total del Programa, y se deberá anunciar al público inversionista con al menos quince (15) días calendario de anticipación.</p> <p>Para mayor información sobre las condiciones de redención anticipada por favor referirse a la sección III.A.12 del Prospecto.</p>
Agente fiduciario:	Capital Trust & Finance, Inc.
Agente de pago, registro y transferencia:	Capital Bank Inc.
Leyes aplicables:	El Programa se regirá por las leyes de la República de Panamá.
Listado:	Bolsa de Valores de Panamá
Custodio	Central Latinoamericana de Valores (LatinClear)

C. Información del Mercado

A pesar de la sobre oferta que vive actualmente el mercado de oficinas en Ciudad de Panamá, no se esperan nuevas construcciones el próximo año 2021, con lo cual el inventario existente podría ser absorbido de manera más eficiente. Esta etapa es parte del ciclo inmobiliario de cualquier mercado inmobiliario el cual pasa por cuatro fases: expansión, sobre oferta, recesión y recuperación. Esta última es hacia la que se dirige Panamá el próximo 2021.

El escenario de Panamá en 2021 apunta a ser un mercado de compradores, dándoles oportunidades de propiedades con descuento y opciones flexibles para el financiamiento. El país sigue siendo atractivo en la región debido a sus sólidas instituciones financieras, economía dolarizada, seguridad y ubicación estratégica. Mientras la economía entra en el proceso de recuperación, es muy probable que se desempeñe mejor que los otros países de América Latina.

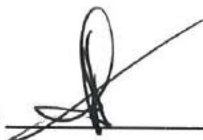


II PARTE

VIII. RESUMEN FINANCIERO

Se incluye el Resumen Financiero por el período del 31 de diciembre de 2020 que se reporta y el anterior requerido.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año que reporta	Año anterior	Año anterior
	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-18
Ventas o ingresos totales	517,874	940,785	999,239
Margen operativo	(101.37%)	(11.55%)	(5.92%)
Gastos generales y administrativos	153,253	159,844	156,355
Gastos financieros	742,107	742,142	754,532
Utilidad (pérdida) antes de impuestos sobre la renta	(524,950)	(108,665)	(59,112)
Impuesto sobre la renta	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta	(524,950)	(108,665)	(59,112)
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500
Utilidad o (pérdida) por acción	(1,050)	(217)	(118)
Depreciación y amortización	147,464	147,464	147,464
BALANCE GENERAL	Año que reporta	Año anterior	Año anterior
	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-18
Activo corriente	542,888	382,403	198,685
Activos totales	14,157,720	14,144,699	14,108,445
Pasivo circulante	807,508	424,308	395,720
Deuda a largo plazo	9,424,091	9,269,320	9,152,989
Acciones preferidas	N/A	N/A	N/A
Capital pagado	210,000	210,000	210,000
Utilidades (pérdidas) retenidas	(671,632)	(146,682)	(38,017)
Superávit por revaluación de terreno	4,390,824	4,390,824	4,390,824
Patrimonio total	3,926,121	4,451,071	4,559,736
RAZONES FINANCIERAS:			
Dividendo/Acción	N/A	N/A	N/A
Deuda total/Patrimonio	2.61	2.18	2.09
Capital de trabajo	(264,620)	(41,905)	(197,035)
Razón corriente	0.67	0.90	0.50
Utilidad (pérdida) operativa/Gastos financieros	(0.71)	(0.15)	(0.08)



III PARTE

IX. ESTADOS FINANCIEROS

Se adjunta al presente informe los Estados Financieros Anuales auditados por un Contador Público Autorizado Independiente.

IV PARTE

X. 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: Si, pero no basados en alguna reglamentación específica.
	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
2	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. Si
	Junta Directiva
	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
4	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. Si

Representante Legal 

	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. Sí
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. No
Composición de la Junta Directiva	
6	a. Número de Directores de la Sociedad. Siete (7)
	b. Número de Directores Independientes de la Administración. Cero (0).
	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. Sí
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. Sí
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. Sí
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. No existen remuneraciones de la Junta Directiva. Sí
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. Sí
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. Sí
Comités	
8	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría; o su denominación equivalente. Sí
	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 se mantienen otros comités.
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. Sí
	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. 4
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos. 3
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. 3

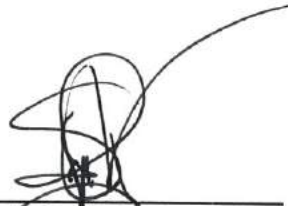


V PARTE

XI. DIVULGACIÓN

El presente Informe de Actualización Anual se encontrará disponible a los inversionistas y público en general para ser consultado en las páginas de Internet (*web sites*) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá (www.conaval.gob.pa) y en el de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com).

FIRMA



Henry Levy Sakhai
Presidente & Gerente General

Representante Legal _____



VI PARTE
CERTIFICADO DEL FIDUCIARIO

FIDEICOMISO DE GARANTIA No. FG-1170-2015
PACIFIC EAST COAST CORP.
CERTIFICACION ANUAL
(al cierre del 31 de Diciembre de 2020)

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 \$3,000,000.00)**, 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.
- II. El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este Fideicomiso registra, al 31 de diciembre de 2020, un valor total de **Catorce Millones Once Mil Cuatrocientos Noventa y Ocho Con 60/100 (US \$14,011,498.60)**
- III. 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 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. Avalúos, 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 Doscientos Sete Mil Setecientos Setenta y cuatro Dólares con 60/100 (US\$207,774.60), 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 2020 de:

Cuenta de Concentración	US\$ 49,889.83
Cuenta de Reserva	US\$ 3,834.17
 - 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\$ 14,011,498.60**
 - Monto emitido y en circulación al 31 de diciembre de 2020: **US\$ 1,384,650.00.**
 - Relación de cobertura: **US\$ 10.12**

En fe de lo cual, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 23 días de febrero de 2021.

CAPITAL TRUST & FINANCE, INC.


Estefany Castro R.
Oficial/ Capital Trust & Finance Inc.





PACIFIC EAST COAST, CORP.

Informe de los Auditores Independientes

**Estados Financieros
31 de diciembre de 2020**

IMC - Panamá

PACIFIC EAST COAST, CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Índice del contenido
Al 31 de diciembre de 2020

	Páginas
Estados financieros	
Informe de los Auditores Independientes sobre los estados financieros	1-3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultados	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8-18

Informe de los auditores independientes sobre los estados financieros

Señores
A los Accionistas y Junta Directiva
Pacific East Coast, Corp.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Pacific East Coast, Corp. ("la empresa"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y el estado de resultados, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que comprenden un resumen de políticas de contabilidad significativas y otra información explicativa.

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 2020, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otros Asuntos

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de expresar una opinión de los estados financieros tomados en conjunto. El estado de situación financiera, de resultados, al 31 de diciembre de 2020, se presentan para propósitos de análisis y no es una sección requerida en los estados financieros. Esta información fue sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados al examen de los estados financieros y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos los aspectos materiales en relación con los estados financieros tomados en conjunto.

Responsabilidad de la Administración y del Gobierno por los estados financieros

La Administración de la Empresa es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con 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 errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de continuar como Empresa en funcionamiento, haciendo las revelaciones requeridas y utilizando el principio contable de entidad en funcionamiento excepto, si la dirección tiene intención de liquidar la Empresa o de cesar sus operaciones.

Los integrantes del gobierno de la Empresa son responsables de la supervisión de información financiera de la Empresa.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte errores de importancia relativa cuando existan. Los errores de importancia pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicables y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la Administración, del principio contable de la Empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.



- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro de la Empresa para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Empresa. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Empresa en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización planificada de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier diferencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

INTEGRAL MANAGEMENT & CONSULTING, INC.

A handwritten signature in black ink that reads "J. Williams". The signature is written in a cursive style with a horizontal line underneath the name.

Juan L. Williams A.

CPA 1055

30 de marzo de 2021

Panamá, República de Panamá

PACIFIC EAST COAST, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activos corrientes			
Efectivo en caja y banco	5	3,834	20,064
Cuentas por cobrar comerciales	6	444,807	272,593
Gastos de emisión de bonos		69,587	84,086
Adelantos a proveedores		19,000	0
Impuestos pagados por anticipado	9	5,660	5,660
Total de activos corrientes		<u>542,888</u>	<u>382,403</u>
Activos no corrientes			
Propiedad de inversión, neto	8	13,215,073	13,362,537
Impuestos de inmueble pagados por anticipado	9	399,759	399,759
Total de activos no corrientes		<u>13,614,832</u>	<u>13,762,296</u>
Total de activos		<u>14,157,720</u>	<u>14,144,699</u>
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Préstamo bancarios	10	339,330	0
Cuentas por pagar		410,711	395,216
Adelanto de alquiler	7	6,093	0
Gastos acumulados por pagar		51,374	29,092
Total de pasivos corrientes		<u>807,508</u>	<u>424,308</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar	11	7,884,444	8,133,069
Cuentas por pagar accionistas	4	1,400,896	1,002,740
Depósito de clientes	7	114,102	108,862
Impuesto sobre la renta diferido		24,649	24,649
Total de pasivos no corrientes		<u>9,424,091</u>	<u>9,269,320</u>
Total de pasivos		<u>10,231,599</u>	<u>9,693,628</u>
Patrimonio de los accionistas			
Capital	13	210,000	210,000
Impuesto complementario		(3,071)	(3,071)
Superávit por reevaluación	12	4,390,824	4,390,824
Utilidades o (pérdidas) acumuladas		(671,632)	(146,682)
Total de patrimonio de los accionistas		<u>3,926,121</u>	<u>4,451,071</u>
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>14,157,720</u>	<u>14,144,699</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

PACIFIC EAST COAST, CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de resultados

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Ingresos</u>			
Alquiler		460,701	882,015
Mantenimiento		52,767	55,967
Otros ingresos		4,406	2,803
		<u>517,874</u>	<u>940,785</u>
<u>Gastos</u>			
Depreciación	8	(147,464)	(147,464)
Administrativos	14	(153,253)	(159,844)
Total de gastos		<u>(300,717)</u>	<u>(307,308)</u>
Intereses ganados		0	0
Financieros		(742,107)	(742,142)
Costos financieros, netos		<u>(742,107)</u>	<u>(742,142)</u>
Pérdida neta		<u>(524,950)</u>	<u>(108,665)</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros

PACIFIC EAST COAST, CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en balboas)

	Nota	Capital	Impuesto complementario de dividendos	Superávit por revaluación	Utilidad no distribuidas	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2019		210,000	(3,071)	4,390,824	(38,017)	4,559,736
Pérdida neta del año		0	0	0	(108,665)	(108,665)
Resultado integral total del año		<u>210,000</u>	<u>(3,071)</u>	<u>4,390,824</u>	<u>(146,682)</u>	<u>4,451,071</u>
Transacciones con los propietarios, registrados directamente en patrimonio						
Contribuciones de y distribuciones a los Accionistas						
Impuesto complementario de dividendos pagados		0	0	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2019		<u>210,000</u>	<u>(3,071)</u>	<u>4,390,824</u>	<u>(146,682)</u>	<u>4,451,071</u>
Saldo al 01 de enero de 2020		210,000	(3,071)	4,390,824	(146,682)	4,451,071
Pérdida neta del año		0	0	0	(524,950)	(524,950)
Resultado integral total del año		<u>210,000</u>	<u>(3,071)</u>	<u>4,390,824</u>	<u>(671,632)</u>	<u>3,926,121</u>
Transacciones con los propietarios, registrados directamente en patrimonio						
Contribuciones de y distribuciones a los Accionistas						
Impuesto complementario de dividendos pagados		0	0	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2020		<u>210,000</u>	<u>(3,071)</u>	<u>4,390,824</u>	<u>(671,632)</u>	<u>3,926,121</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

PACIFIC EAST COAST, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de flujo de efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020

(Expresado en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida del período		(524,950)	(108,665)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8	147,464	147,464
Costos financieros, neto		<u>742,107</u>	<u>742,142</u>
		<u>364,621</u>	<u>780,941</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar comerciales	6	(172,214)	(89,860)
Gastos pagados por anticipado y otros activos	9	14,499	(84,086)
Adelantos a proveedores		(19,000)	0
Cuentas por pagar		15,495	(504)
Adelantos de alquiler	7	6,093	0
Depósitos de clientes	7	5,240	1,807
Gastos acumulados por pagar		<u>22,282</u>	<u>29,092</u>
Efectivo generado por las actividades de operación		237,016	637,390
Intereses pagados		<u>(742,107)</u>	<u>(742,142)</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		<u>(505,091)</u>	<u>(104,752)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Bonos por pagar	11	(248,625)	(136,525)
Préstamos bancarios	10	339,330	0
Cuentas por pagar accionistas	4	<u>398,156</u>	<u>251,049</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>488,861</u>	<u>114,524</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo		(16,230)	9,772
Efectivo neto al inicio del año		<u>20,064</u>	<u>10,292</u>
Efectivo neto al final del año	5	<u>3,834</u>	<u>20,064</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

PACIFIC EAST COAST, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2020

(Expresado 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.

Las oficinas de la compañía están ubicadas en Avenida Punta Colón, Punta Pacifica, Edificio Pacific Village, Nivel E-400

Los estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2020 fueron autorizados para su emisión el 30 de marzo de 2021.

2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

Las políticas de contabilidad más importantes son las siguientes:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

2.2 Base de preparación

Los estados financieros de Pacific East Coast, Corp. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad de la Compañía.

2.3 Comparación de la información

Conforme con lo exigido en los principios contables aplicables, la información contenida en estos estados financieros referida al año 2019 se presenta, a efectos comparativos con la información similar relativa al año 2020.

PACIFIC EAST COAST, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en balboas)

2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes (continuación)

2.4 Unidad monetaria

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.

2.5 Efectivo en caja y banco

El efectivo en caja está representado en dinero en efectivo y los depósitos en bancos se presentan al costo en el estado de situación financiera. Para propósitos de los estados de flujos de efectivo, el efectivo comprende estos componentes, efectivo en caja y en depósitos a la vista en bancos en cuenta de ahorros y corrientes

2.6 Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales, son reconocidas y registradas al importe de las respectivas facturas y su medición posterior al reconocimiento inicial. Se efectúa al costo, la recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada. El vencimiento de las cuentas por cobrar generalmente tiene vencimiento entre 30-90 días.

2.7 Propiedad y mobiliario

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del período en que tales cambios se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de su venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

PACIFIC EAST COAST, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en balboas)

2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes (continuación)

2.7 Propiedad y mobiliario (continuación)

La depreciación es cargada para ser disminuida del costo del activo, sobre la vida del 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

2.8 Cuentas por pagar

El valor razonable de las cuentas por pagar corresponde al costo de la transacción realizada, la cual se aproxima a su valor razonable de la contraprestación recibida, para ser pagado en el futuro por mercancía y servicios recibidos, fueren o no facturados a la Compañía.

2.9 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.

2.10 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 fijo, con gastos de intereses reconocido sobre la base de la tasa efectiva. Las primas son bonos por pagarlas cuales son amortizadas bajo el método de interés fijo.

2.11 Capital en acciones

Las acciones comunes están registradas al valor de su emisión.

2.12 Reconocimientos de los ingresos

Los ingresos provenientes de los alquileres, en el curso ordinario de las actividades, se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos comerciales.

PACIFIC EAST COAST, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en balboas)

2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes (continuación)

2.12 Reconocimientos de los ingresos (continuación)

Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva, usualmente en la forma de un acuerdo de venta ejecutado, cuando los riesgos y beneficios de la propiedad han sido transferidos al comprador, el cobro es probable y los costos asociados y posibles descuentos pueden ser estimados razonablemente y no existe continuidad de control sobre los bienes. 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.

2.13 Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

Así mismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

3. 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, debidamente informados y en condiciones de independencia mutua.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basada 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 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.

PACIFIC EAST COAST, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en balboas)

3. Valor razonable de los instrumentos financieros (continuación)

Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones. El valor en libros de los depósitos en banco, instrumento financiero más importante, se aproxima a su valor razonable por su liquidez y vencimiento a corto plazo.

4. Saldo y transacciones con partes relacionadas

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cuentas por pagar accionistas	B/. 1,400,896	B/. 1,002,740

Las cuentas por pagar accionistas no tienen fecha de vencimiento y no devengan intereses. Partes relacionadas (principalmente compañías afiliadas, directores, sus familiares y compañía donde ellos son los principales accionistas) son clientes en el curso normal del negocio. Los saldos entre partes relacionadas no tienen fecha de vencimiento y no devengan intereses.

5. Efectivo en caja y banco

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Capital Bank, Inc. - Corriente	B/. 0	B/. 9,409
Capital Bank, Inc. - Fideicomiso	0	8,077
Capital Bank, Inc. - Ahorro	<u>3,834</u>	<u>2,578</u>
Total	B/. <u>3,834</u>	B/. <u>20,064</u>

El riesgo de crédito, sobre los fondos líquidos está limitado debido a que los fondos están depositados en una institución financiera reconocida. A la fecha de los estados financieros, no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

6. Cuentas por cobrar comerciales

El período de crédito promedio para la venta de bienes al 31 de diciembre de 2020 es de 30 días y no se cobran intereses sobre las cuentas por cobrar.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Clientes	B/. 453,076	B/. 280,862
Menos: Provisión para posibles cuentas incobrables	<u>(11,620)</u>	<u>(11,620)</u>
Subtotal	441,456	269,242
Cuentas por cobrar comerciales	<u>3,351</u>	<u>3,351</u>
Total	B/. <u>444,807</u>	B/. <u>272,593</u>

PACIFIC EAST COAST, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en balboas)

7. Depósitos y anticipos de clientes

A continuación, se detallan los anticipos o depósitos realizados por los arrendatarios:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Adelanto de alquiler	B/. 6,093	B/. 0
Depósitos de clientes	<u>114,102</u>	<u>108,862</u>
	<u>B/. 120,195</u>	<u>B/. 108,862</u>

Los depósitos serán devueltos a los arrendatarios siempre y cuando estos cumplan todas sus obligaciones y el local sea devuelto en las mismas condiciones en que fue recibido por el arrendatario.

8. Propiedad de inversión, neto

	Terrenos	Edificio y mejoras	Mobiliario y equipo	Total
<u>Costo</u>				
Saldo al 1 de enero de 2019	B/. 9,834,862	B/. 4,414,162	B/. 3,247	B/. 14,252,271
Adiciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>9,834,862</u>	<u>4,414,162</u>	<u>3,247</u>	<u>14,252,271</u>
Saldo al 1 de enero de 2020	9,834,862	4,414,162	3,247	14,252,271
Adiciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>9,834,862</u>	<u>4,414,162</u>	<u>3,247</u>	<u>14,252,271</u>
<u>Depreciación y amortización</u>				
<u>Acumulada</u>				
Saldo al 1 de enero de 2019	-	(740,971)	(1,299)	(742,270)
Aumentos	<u>-</u>	<u>(147,140)</u>	<u>(324)</u>	<u>(147,464)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>-</u>	<u>(888,111)</u>	<u>(1,623)</u>	<u>(889,734)</u>
Saldo al 1 de enero de 2020	-	(888,111)	(1,623)	(889,734)
Aumentos	<u>-</u>	<u>(147,140)</u>	<u>(324)</u>	<u>(147,464)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>-</u>	<u>(1,035,251)</u>	<u>(1,947)</u>	<u>(1,037,198)</u>
<u>Valor en libros, neto</u>				
Al 1 de enero de 2019	<u>B/. 9,834,862</u>	<u>B/. 3,673,191</u>	<u>B/. 1,948</u>	<u>B/. 13,510,001</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>B/. 9,834,862</u>	<u>B/. 3,526,051</u>	<u>B/. 1,624</u>	<u>B/. 13,362,537</u>
Al 1 de enero de 2020	<u>B/. 9,834,862</u>	<u>B/. 3,526,051</u>	<u>B/. 1,624</u>	<u>B/. 13,362,537</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>B/. 9,834,862</u>	<u>B/. 3,378,911</u>	<u>B/. 1,300</u>	<u>B/. 13,215,073</u>

PACIFIC EAST COAST, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en balboas)

9. Impuestos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre de 2020, los impuestos pagados por anticipado se detallan así:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto de inmueble pagado por anticipado - largo plazo	B/. 399,759	B/. 399,759
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	<u>5,660</u>	<u>5,660</u>
Total	<u>B/. 405,419</u>	<u>B/. 405,419</u>

10. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2020, los préstamos bancarios se detallan así:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Capital Bank, Inc.	<u>B/. 339,330</u>	<u>B/. 0</u>

La empresa mantiene una línea de sobregiro para el pago operativo de la Plaza Comercial Downtown Costa del Este de trescientos treinta y cinco mil balboas (B/.335,000) con un vencimiento el 28 de agosto de 2021 y una tasa de interés del 9.00 % ajustable a opción del banco, más F.E.C.I. Intereses y FECL mensuales, y capital al vencimiento de la línea. Fianzas personales mancomunadas de los accionistas Henry Levy 28% y Ariel Ashouri Levy 18%.

11. Bonos por pagar

Tipo	Fecha de emisión	Tasa de interés	Vencimiento	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Serie A	15-sep	Libor+3	25-sep	B/.1,454,031	B/.1,717,155
Serie B	15-sep	9.75%	25-sep	<u>6,500,000</u>	<u>6,500,000</u>
Subtotal				7,954,031	8,217,155
Costos de la emisión de bonos				<u>(69,587)</u>	<u>(84,086)</u>
Total				<u>B/.7,884,444</u>	<u>B/.8,133,069</u>

Pacific East Coast, Corp., realizó una emisión pública de bonos corporativos rotativo de hasta 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

PACIFIC EAST COAST, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en balboas)

11. Bonos por pagar (continuación)

emisión. En caso de ser tasa variable, los bonos devengarán una tasa de interés equivalente al 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 rendición anticipada. La base para el cálculo de los intereses será días calendarios entre 360.
3. El capital de los bonos, para la serie A se amortizará trimestralmente con el pago de los intereses, la serie B será cancelada al vencimiento.
4. Los bonos corporativos para las series A y B con diez años de vencimiento estarán garantizados con un Fideicomiso de Garantía Irrevocable que ha sido constituido con Capital Trust & Finance Inc. En beneficio de los tenedores registrados de los bonos a favor del cual se ha realizado la cesión de créditos dimanantes de pagarés.
5. Los Bonos Corporativos estarán respaldados con crédito general de la Empresa.

12. Superávit por revaluación de terreno

Los terrenos fueron revaluados el 14 de noviembre de 2013 por la primera 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 ajustada a la fecha de evaluación.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Valor revaluado	B/. 9,834,860	B/. 9,834,860
Ajuste por función 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>B/. 4,390,824</u>	<u>B/. 4,390,824</u>

13. Capital Pagado

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
500 acciones comunes sin valor nominal emitidas y en circulación	<u>B/. 210,000</u>	<u>B/. 210,000</u>

PACIFIC EAST COAST, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en balboas)

14. Gastos generales y administrativos

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Servicios profesionales y comisiones	B/. 66,910	B/. 60,055
Servicios de vigilancia	44,612	40,975
Reparaciones y mantenimientos	12,916	20,586
Emisión de bonos	14,499	14,499
Impuestos	99	9,404
Aseo y limpieza	4,509	5,905
Energía eléctrica	2,101	3,936
Seguros	7,607	4,372
Anuncios publicitarios	0	0
Otros	<u>0</u>	<u>112</u>
	<u>B/. 153,253</u>	<u>B/. 159,844</u>

15. Administración del riesgo de instrumentos financieros

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, en condiciones diferentes a una venta forzada o liquidación y es mejor evidenciado mediante cotizaciones de mercado, si existe alguno.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta ahora la venta de un instrumento financiero en particular 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.

Prestamos por pagar- El valor razonable de las líneas de créditos y préstamos por pagar con vencimientos de un año, se aproxima al valor del registro, debido a que mantiene términos y condiciones parecidas a instrumentos de similar naturaleza.

PACIFIC EAST COAST, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en balboas)

15. Administración del riesgo de instrumentos financieros (continuación)

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.

Riesgo de crédito

El depósito en banco, está expuesto al riesgo de crédito. Sin embargo, estos fondos están colocados en una institución de prestigio internacional, lo cual ofrece una garantía intrínseca de la recuperación de los mismos fondos.

Riesgo de Liquidez

La Administración es prudente con respecto al riesgo de liquidez, el cual implica mantener suficiente efectivo para hacerle frente a sus obligaciones futuras e inversiones planificadas. Los fondos provienen de los aportes del accionista.

Riesgo de mercado

La compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado al 31 de diciembre de 2020. La Compañía tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que expongan al riesgo de mercado al finalizar el periodo. La Compañía no mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses, por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

Riesgo de tasa de interés

La compañía no mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses; por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

16. Impuesto sobre la renta

Impuesto sobre la renta corriente

A partir del 15 de marzo de 2010, la fecha de entrada en vigencia de la Ley No. 8, el artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas deberán pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% para el periodo fiscal 2016 y subsecuentes.

La Ley No. 8 del 15 de marzo de 2010 modifica el denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR), obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000.00) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido por el Código Fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuarto punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Mediante la Gaceta Oficial No. 27108 se publicó la Ley 52 del 28 de agosto del 2012 que reforma el Código Fiscal y dicta otras disposiciones. De acuerdo a esta ley se restablece y

PACIFIC EAST COAST, CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en balboas)

16. Impuesto sobre la renta (continuación)

se extiende el sistema de pago del impuesto sobre la renta estimado a las personas jurídicas.

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los últimos tres (3) años inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

Otros impuestos

Además, los registros de las compañías están sujetos a examen por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento con la ley del impuesto de timbres y del impuesto de transferencia de bienes, muebles y servicios (ITBMS).