

República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral

Trimestre terminado el 31 de marzo 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, 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 Pacífica, Edificio Pacific Village Nivel E-400 Avenida Punta Colón, Apartado Postal 0831-01715.

Contacto

Henry Levy Sakhai

Correo:

Email: mbtेश@pacificdeveloperspanama.com

Representante Legal _____



Informe de Actualización Trimestral
31 de marzo de 2020

Índice del Contenido

| | |
|---|------|
| I. Análisis de resultados financieros y operativos | |
| A. Liquidez | 3 |
| B. Recursos de capital | 3 |
| C. Resultados de las operaciones | 4 |
| D. Análisis de perspectivas | 5 |
| II. Estados financieros interinos | 6-23 |
| III. Certificado del fiduciario | 24 |
| IV. Divulgación | 25 |

Representante Legal



Informe de Actualización Trimestral
31 de marzo de 2020

Primera Parte

Análisis de resultados financieros y operativos

El siguiente análisis está basado en el desempeño de la Empresa mostrado en los estados financieros interinos de Pacific East Coast, Corp., para el trimestre terminado al 31 de marzo de 2020.

A. Liquidez

| | 31-mar-20 | 31-dic-19 | 30-sep-19 | 30-jun-19 | 31-mar-19 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Activos corrientes | 550,206 | 382,403 | 332,537 | 215,674 | 250,392 |
| Pasivos corrientes | 672,888 | 424,308 | 410,829 | 396,011 | 397,718 |
| Razón corriente (<i>activos corrientes / pasivos corrientes</i>) | 0.82 | 0.90 | 0.81 | 0.54 | 0.63 |
| Capital de trabajo (<i>activos corrientes - pasivos corrientes</i>) | (122,682) | (41,905) | (78,292) | (180,337) | (147,326) |

Durante el primer trimestre del año 2020 la liquidez del emisor presentó:

- El activo corriente aumentó con relación al trimestre anterior producto del aumento del componente del efectivo en banco por 137,712 y las cuentas por cobrar por 33,717.
- El pasivo corriente aumentó con relación al trimestre anterior debido al saldo de los sobregiros bancarios autorizados por el banco por 235,774 y el incremento en los gastos acumulados por pagar por B/.12,806.
- Los activos corrientes aumentaron en un monto neto de 167,803 y los pasivos corrientes aumentaron en un monto de (248,580), reflejando un aumento neto en el capital de trabajo de 80,777 con relación a último trimestre reportado.

B. Recursos de Capital

| | 31-mar-20 | 31-dic-19 | 30-sep-19 | 30-jun-19 | 31-mar-19 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Pasivos | 9,862,262 | 9,693,628 | 9,642,184 | 9,537,180 | 9,568,546 |
| Patrimonio | 4,413,374 | 4,451,071 | 4,495,175 | 4,514,522 | 4,559,736 |
| Total de recursos de capital | 5,448,888 | 5,242,557 | 5,147,009 | 5,022,658 | 5,008,810 |
| Apalancamiento (pasivos/patrimonio) | 2.23 | 2.18 | 2.15 | 2.11 | 2.10 |

Los recursos de capital representaron un mayor nivel de apalancamiento (pasivo/patrimonio) representando por un aumento neto de 130,937 con relación al trimestre anterior terminado el 31 de diciembre de 2019. Este aumento estuvo representando por un incremento neto en los pasivos 168,634, representado por un aumento en el pasivo corriente por 248,580; representado por un préstamo por pagar de 235,774 y aumento en los gastos acumulados por pagar por 12,806. El pasivo no corriente tuvo una disminución neta de (79,946); representado por una disminución en los Bonos por pagar de (60,945) y una disminución en las cuentas por pagar accionistas de (19,000). El patrimonio de los accionistas disminuyó por el incremento en la pérdida acumulada de (37,697) en comparación al trimestre anterior.

Representante Legal _____

Informe de Actualización Trimestral
31 de marzo de 2020

C. Resultados de las Operaciones

Los ingresos de Pacific East Coast, Corp., reportados durante el presente período, fueron derivados del cumplimiento de su actividad principal, que consiste en el alquiler a largo plazo, de bienes inmuebles de su propiedad.

Se incluye el resultado de las operaciones por el periodo de los tres (3) meses terminados al 31 de marzo de 2020 que se reporta, comparándola con el mismo periodo terminado al 31 de marzo de 2019:

| Estado de situación financiera | Trimestre que reporta | Trimestre anterior |
|---------------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| | 31-mar-20 | 31-mar-19 |
| Ventas o Ingresos Totales | 217,477 | 246,579 |
| Margen Operativo | -17.33% | -6.29% |
| Gastos Generales y Administrativos | 35,243 | 40,894 |
| Gastos Financieros | 183,065 | 184,334 |
| Utilidades (Pérdida) antes de IS/R | (37,697) | (15,515) |
| Impuesto sobre la renta | - | - |
| Utilidad o (Pérdida) Neta | (37,697) | (15,515) |
| Acciones emitidas y en circulación | 500 | 500 |
| Utilidad o (Pérdida) por Acción | (75.39) | (31) |
| Depreciación y Amortización | 36,866 | 36,866 |

| Balance general | Trimestre que reporta | Trimestre anterior |
|---|------------------------------|---------------------------|
| | 31-mar-20 | 31-mar-19 |
| Activo Circulante | 550,206 | 333,810 |
| Activos Totales | 14,275,636 | 14,206,703 |
| Pasivo Circulante | 672,888 | 395,789 |
| Deuda a Largo Plazo | 9,189,374 | 9,266,693 |
| Acciones Preferidas | N/A | N/A |
| Capital Pagado | 210,000 | 210,000 |
| Utilidades (Pérdidas) acumuladas | (184,379) | (53,532) |
| Superávit por revaluación del terreno | 4,390,824 | 4,390,824 |
| Patrimonio Total | 4,413,374 | 4,544,221 |
| Razones financieras: | | |
| Dividendo/Acción | N/A | N/A |
| Deuda Total/Patrimonio | 2.23 | 2.13 |
| Capital de Trabajo | (122,682) | (61,979) |
| Razón Corriente | 0.82 | 0.84 |
| Utilidad (Pérdida) Operativa/Gastos financieros | (0.21) | (0.08) |

Representante Legal  _____

Informe de Actualización Trimestral
31 de marzo de 2020

D. Análisis de Perspectivas

Al 31 de marzo de 2020, los ingresos representaron 217,477, lo que representó una disminución de 29,102 con relación al trimestre que terminó el 31 de marzo de 2019. El periodo de los tres (3) meses terminados el 31 de marzo de 2020 reflejó una pérdida de (37,697).

Los resultados reflejan la situación en que la economía del país ha afectado a las empresas a tal punto que los clientes o arrendatarios han tenido que solicitar una disminución en los cánones de arrendamiento a consecuencia de una menor demanda en los productos ofrecidos para la venta.

Dentro de los planes establecidos por la Alta Gerencia para lograr resultados positivos al cierre del trimestre terminado el 31 de marzo 2020, es lograr alquilar los locales desocupados y lograr una reducción de gastos.

A futuro se espera seguir operando bajo la misma modalidad extendiéndole facilidades a empresas relacionadas con el producto de emisiones y otras facilidades bajo la 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, pudiera afectar de manera significativa el periodo 2020. La Economía Global y Nacional enfrenta un escenario comercial y financiero complejo, realidad que obliga a las empresas y personas a reinventar modelos de actividades de negocios que pudieran desarrollarse para lograr obtener beneficios.

Representante Legal _____



Informe de Actualización Trimestral
31 de marzo de 2020

Segunda Parte

Estados Financieros

Se adjunta al presente informe el Estado Financiero por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2020 de Pacific East Coast, Corp.

Representante Legal



Informe de Actualización Trimestral
31 de marzo de 2020

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

Estados Financieros

31 de marzo de 2020

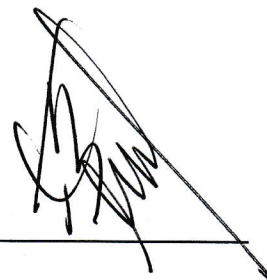
(Con el informe del Contador Público Autorizado)

Representante Legal _____



7

C.P.A. _____



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

| Índice del Contenido | Páginas |
|---|----------------|
| Informe del Contador Público Autorizado | 9 |
| Estado de situación financiera | 10 |
| Estado de resultados | 11 |
| Estado de cambios en el patrimonio | 12 |
| Estado de flujos de efectivo | 13 |
| Notas a los estados financieros | 14-23 |

Representante Legal



C.P.A.



FROILÁN BECERRA JIMÉNEZ

CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO
C.P.A. N° 856

A LA JUNTA DIRECTIVA PACIFIC EAST COAST, CORP

Los estados financieros interinos de Pacific East Coast, Corp. , Inc. al 31 de marzo de 2020, incluye el estado de situación financiera, estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas, estado de flujos de efectivo y notas que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

En mi revisión, los estados financieros interinos antes mencionados al 31 de marzo de 2020, fueron preparados conforme con las Norma Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

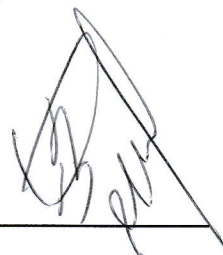

Froilán Becerra Jiménez
CPA No. 856

24 de junio de 2020
Panamá, República de Panamá

Representante Legal _____



C.P.A. _____



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

Estado de situación financiera

Al 31 de marzo 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 | 157,776 | 6,991 |
| Cuentas por cobrar comerciales | 6 | 306,309 | 226,199 |
| Gasto de emisión de bonos | | 80,461 | 94,960 |
| Gastos pagados por anticipados | 9 | 5,660 | 5,660 |
| Total de activos corrientes | | <u>550,206</u> | <u>333,810</u> |
| Activos no corrientes | | | |
| Propiedades, mobiliarios y mejoras | 8 | 13,325,671 | 13,473,134 |
| Gastos e impuestos pagados por anticipados | 9 | 399,759 | 399,759 |
| Total de activos no corrientes | | <u>13,725,430</u> | <u>13,872,893</u> |
| Total de activos | | <u>14,275,636</u> | <u>14,206,703</u> |
| Pasivos | | | |
| Pasivos corrientes: | | | |
| Préstamo bancario | | 235,774 | - |
| Cuentas por pagar | | 395,216 | 395,216 |
| Gastos acumulados por pagar | | 41,898 | 573 |
| Total de pasivos corrientes | | <u>672,888</u> | <u>395,789</u> |
| Pasivos no corrientes | | | |
| Bonos por Pagar | 10 | 8,072,124 | 8,310,549 |
| Cuentas por pagar accionistas | 4 | 983,740 | 824,440 |
| Depósitos de clientes | 7 | 108,861 | 107,055 |
| Impuesto sobre la renta diferido | | 24,649 | 24,649 |
| Total de pasivos no corrientes | | <u>9,189,374</u> | <u>9,266,693</u> |
| Total de pasivos | | <u>9,862,262</u> | <u>9,662,482</u> |
| Patrimonio de los accionistas | | | |
| Capital pagado | 12 | 210,000 | 210,000 |
| Impuesto complementario | | (3,071) | (3,071) |
| Superávit por revaluación | 11 | 4,390,824 | 4,390,824 |
| Pérdida acumulada | | (184,379) | (53,532) |
| Total de patrimonio de los accionistas | | <u>4,413,374</u> | <u>4,544,221</u> |
| Total de pasivos y patrimonio de los accionistas | | <u>14,275,636</u> | <u>14,206,703</u> |

Las notas de las páginas 14 a la 23 son parte integral de los estados financieros.

Representante Legal  _____

C.P.A.  _____

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

Estado de resultados

Por el periodo de los tres (3) meses terminados al 31 de marzo de 2020

(Expresado en balboas)

| | <u>Nota</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| <u>Ingresos</u> | | | |
| Alquiler | | 204,037 | 230,788 |
| Mantenimiento | | 13,440 | 14,477 |
| Otros ingresos | | - | 1,314 |
| | | <u>217,477</u> | <u>246,579</u> |
| <u>Gastos</u> | | | |
| Depreciación | 8 | (36,866) | (36,866) |
| Gastos generales y administrativos | 13 | (35,243) | (40,894) |
| Total de gastos | | <u>(72,109)</u> | <u>(77,760)</u> |
| Financieros | | <u>(183,065)</u> | <u>(184,334)</u> |
| Costos financieros, netos | | <u>(183,065)</u> | <u>(184,334)</u> |
| Pérdida en operación | | <u>(37,697)</u> | <u>(15,515)</u> |

Las notas de las páginas 14 a la 23 son parte integral de los estados financieros.

Representante Legal _____



C.P.A. _____



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

Estado de cambios en el patrimonio

Al 31 de marzo de 2020

(Expresado en balboas)

| | Nota | Capital | Impuesto complementario de dividendos | Superávit por revaluación | Pérdida acumulada | 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 | | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>(108,665)</u> | <u>(108,665)</u> |
| Resultado integral total del año | | 210,000 | (3,071) | 4,390,824 | (146,682) | 4,451,071 |
| Transacciones con los propietarios, registrados directamente en patrimonio | | | | | | |
| Contribuciones de y distribuciones a los accionistas | | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Impuesto complementario de dividendos pagados | 12 | <u>210,000</u> | <u>(3,071)</u> | <u>4,390,824</u> | <u>(146,682)</u> | <u>4,451,071</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2019 | | 210,000 | (3,071) | 4,390,824 | (146,682) | 4,451,071 |
| Pérdida neta del periodo | | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>(37,697)</u> | <u>(37,697)</u> |
| Resultado integral total del año | | <u>210,000</u> | <u>(3,071)</u> | <u>4,390,824</u> | <u>(184,379)</u> | <u>4,413,374</u> |
| Transacciones con los propietarios, registrados directamente en patrimonio | | | | | | |
| Contribuciones de y distribuciones a los accionistas | | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Impuesto complementario de dividendos pagados | 12 | <u>210,000</u> | <u>(3,071)</u> | <u>4,390,824</u> | <u>(184,379)</u> | <u>4,413,374</u> |

Las notas de las páginas 14 a la 23 son parte integral de los estados financieros.

Representante Legal _____

12

C.P.A. _____

PACIFIC EAST COAST, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de flujo de efectivo

Por el periodo de los tres (3) meses terminados al 31 de marzo de 2020

(Expresado en balboas)


| | <u>Nota</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|-------------|-----------------------|---------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación | | | |
| Pérdida del período | | (37,697) | (15,515) |
| Ajustes por: | | | |
| Depreciación y amortización | 8 | 36,866 | 36,866 |
| Costos financieros, neto | | <u>183,065</u> | <u>184,334</u> |
| Resultados de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo | | 182,234 | 205,685 |
| Cuentas por cobrar comerciales | 6 | (80,110) | (16,831) |
| Gastos pagados por anticipado y otros activos | 9 | 14,499 | 381,661 |
| Cuentas por pagar | | 17,447 | 154,428 |
| Depósitos de clientes | 7 | 1,806 | 2,245 |
| Gastos acumulados por pagar | | <u>41,325</u> | <u>7,913</u> |
| Efectivo generado por las actividades de operación | | 177,201 | 735,101 |
| Intereses pagados | | <u>(183,065)</u> | <u>(184,334)</u> |
| Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación | | <u>(5,864)</u> | <u>550,767</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento | | | |
| Préstamo bancario | | 235,774 | - |
| Bonos por pagar | 10 | (238,425) | (225,930) |
| Cuentas por pagar accionistas | 4 | <u>159,300</u> | <u>(364,538)</u> |
| Flujos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento | | <u>156,649</u> | <u>(589,329)</u> |
| Aumento (disminución) neto en el efectivo | | 150,785 | (38,562) |
| Efectivo neto al inicio del año | | <u>6,991</u> | <u>45,553</u> |
| Efectivo neto al final del año | 5 | <u><u>157,776</u></u> | <u><u>6,991</u></u> |

Las notas de las páginas 14 a la 23 son parte integral de los estados financieros.

Representante Legal _____



C.P.A. _____



Notas a los estados financieros

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 Chiriquí, Punta Pacifica, Edificio Pacific Village, Nivel E-400.

Los estados financieros por el periodo terminado al 31 de marzo de 2020 fueron autorizados para su emisión el 24 de junio de 2020.

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, excepto por los terrenos que son presentados al valor de revaluación.

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.

Representante Legal  _____

C.P.A.  _____

Notas a los estados financieros

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 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 cuentas 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 periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

La depreciación es cargada para ser disminuida del costo del activo, sobre la vida de servicio estimada de los bienes relacionados, utilizando el método de línea recta con base a las siguientes tasas de depreciación, determinada en función de los años de la vida útil estimada como promedio

| | Porcentaje anual | Vida útil |
|-----------|-----------------------------|------------------|
| Propiedad | 3.3.% | 30 años |

Representante Legal 

C.P.A. 

Notas a los estados financieros

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

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 interés reconocido sobre la base de la tasa efectiva. Las primas sobre bonos por pagar 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. 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.

Representante Legal  _____

C.P.A.  _____

Notas a los estados financieros

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

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. 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. Saldos y transacciones con partes relacionadas

| | <u>31-mar-20</u> | <u>31-mar-19</u> |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Cuentas por pagar accionistas | <u>983,740</u> | <u>824,440</u> |

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.

Representante Legal 

C.P.A. 

Notas a los estados financieros

5. Efectivo en caja y banco

| | <u>31-mar-20</u> | <u>31-mar-19</u> |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Depósitos en bancos | | |
| Capital Bank - Corriente | 155,198 | (3,663) |
| Capital Bank - Fideicomiso | 0 | 8,076 |
| Capital Bank - Ahorro | <u>2,578</u> | <u>2,578</u> |
| | <u>157,776</u> | <u>6,991</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 periodo de crédito promedio para la venta de bienes al 31 de marzo de 2020, es de 30 días y no se cobran intereses sobre las cuentas por cobrar.

| | <u>31-mar-20</u> | <u>31-mar-19</u> |
|--|------------------|------------------|
| Clientes | 314,578 | 234,468 |
| Menos: Provisión para posibles cuentas incobrables | <u>(11,620)</u> | <u>(11,620)</u> |
| Subtotal | 302,958 | 222,848 |
| Cuentas por cobrar comerciales | <u>3,351</u> | <u>3,351</u> |
| Total | <u>306,309</u> | <u>226,199</u> |

7. Depósitos de clientes

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

| | <u>31-mar-20</u> | <u>31-mar-19</u> |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Depósitos de clientes | <u>108,861</u> | <u>107,055</u> |

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

Representante Legal  _____

C.P.A.  _____

Notas a los estados financieros

8. Propiedades, mobiliarios y mejoras, neto

| | Terrenos | Edificio y mejoras | Mobiliario y equipo | Total |
|---|------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
| <u>Costo</u> | | | | |
| Saldo al 1 de enero de 2019 | 9,834,862 | 4,414,162 | 3,247 | 14,252,271 |
| Adiciones | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</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>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Saldo al 31 de marzo de 2020 | <u>9,834,862</u> | <u>4,414,162</u> | <u>3,247</u> | <u>14,25,271</u> |
| <u>Depreciación y amortización 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>(36,785)</u> | <u>(81)</u> | <u>(36,866)</u> |
| Saldo al 31 de marzo de 2020 | <u>-</u> | <u>(924,896)</u> | <u>(1,704)</u> | <u>(926,600)</u> |
| <u>Valor en libros, neto</u> | | | | |
| Al 1 de enero de 2019 | <u>9,834,862</u> | <u>3,673,191</u> | <u>1,948</u> | <u>13,510,001</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2019 | <u>9,834,862</u> | <u>3,526,051</u> | <u>1,624</u> | <u>13,362,537</u> |
| Al 1 de enero de 2020 | <u>9,834,862</u> | <u>3,526,051</u> | <u>1,624</u> | <u>13,362,537</u> |
| Saldo al 31 de marzo de 2020 | <u>9,834,862</u> | <u>3,489,266</u> | <u>1,543</u> | <u>13,325,671</u> |

9. Gastos e impuestos pagados por anticipado

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

| | <u>31-mar-20</u> | <u>31-mar-19</u> |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Impuesto de inmueble | 399,759 | 399,759 |
| Impuesto sobre la renta | <u>5,660</u> | <u>5,660</u> |
| | <u>405,419</u> | <u>405,419</u> |

Representante Legal 

C.P.A. 

Notas a los estados financieros

10. Bonos por pagar

| | | | | <u>31-mar-20</u> | <u>31-mar-19</u> |
|--|----------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------|------------------|
| | Tipo | Fecha de Emisión | Tasa de interés | Vencimiento | |
| | Serie A | Sep-15 | Libor+3 | Sep-25 | 1,572,124 |
| | Serie B | Sep-15 | 9.75% | Sep-25 | <u>6,500,000</u> |
| | Sub-total | | | | 8,072,124 |
| | Costos de emisión de bonos | | | <u>(80,461)</u> | <u>(94,960)</u> |
| | | | | <u>7,991,663</u> | <u>8,215,589</u> |

Pacific East Coast, Corp. Realizó una emisión pública de bonos corporativos rotativo de hasta B/.10,000,000. Las características más importantes de la emisión son las siguientes:

1. Los bonos serán emitidos en distintas series con plazos de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. La tasa de interés para los bonos podrá ser fija o variable a opción de la Empresa. En caso de ser fija, los bonos devengarán una tasa de interés que será determinada por la Empresa, al menos cinco días hábiles antes de cada emisión. En caso de ser tasa variable, los bonos devengarán una tasa de interés equivalente a LIBOR más 3.00% con piso de 5.50% y techo 9.00%.
2. Los intereses serán pagados en cuotas trimestrales, hasta su respectiva fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada. La base para el cálculo de los intereses será días calendarios entre 360.
3. El capital de los bonos, para la serie A se amortizará trimestralmente con el pago de los intereses, la serie B será cancelada al vencimiento.
4. Los bonos corporativos para las series A y B con diez años de vencimiento estarán garantizados con un Fideicomiso de Garantía Irrevocable que ha sido constituido con Capital Trust & Finance Inc. en beneficio de los tenedores registrados de los bonos a favor del cual se ha realizado la cesión de créditos dimanantes de pagarés.
5. Los Bonos Corporativos estarán respaldados con crédito general de la Empresa.

Representante Legal 

C.P.A. 

Notas a los estados financieros

11. 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>31-mar-20</u> | <u>31-mar-19</u> |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Valor revaluado | 9,834,860 | 9,834,860 |
| Ajuste por fusión de sociedades | <u>(3,600,000)</u> | <u>(3,600,000)</u> |
| | <u>6,234,860</u> | <u>6,234,860</u> |
| | | |
| Valor del terreno registrado | <u>(1,844,036)</u> | <u>(1,844,036)</u> |
| | | |
| Superávit por revaluación de terreno | <u>4,390,824</u> | <u>4,390,824</u> |

12. Capital pagado

| | <u>31-mar-20</u> | <u>31-mar-19</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | | |
| 500 acciones comunes sin valor nominal emitidas y en circulación | <u>210,000</u> | <u>210,000</u> |

Las acciones comunes emitidas y en circulación están distribuidas entre 6 accionistas.

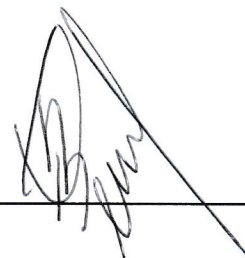
13. Gastos generales y administrativo

| | <u>31-mar-20</u> | <u>31-mar-19</u> |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Servicios profesionales y comisiones | 11,932 | 16,676 |
| Servicios de vigilancia | 11,175 | 11,175 |
| Reparaciones y mantenimientos | 6,098 | 6,612 |
| Emisión de bonos | 3,625 | 3,625 |
| Aseo y limpieza | 1,753 | 1,131 |
| Luz, agua y teléfono | 660 | 1,115 |
| Impuestos | - | 12 |
| Seguros | - | 548 |
| | <u>35,243</u> | <u>40,894</u> |

Representante Legal _____



C.P.A. _____



Notas a los estados financieros

14. 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 para la venta de un instrumento financiero en particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones

A continuación, se presenta un resumen de los supuestos utilizados en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros más importantes de la Compañía:

Efectivo- El valor en libros del efectivo se aproxima al valor razonable, por su liquidez y vencimiento a corto plazo.

Cuentas por cobrar y pagar- El valor razonable de las cuentas por cobrar y pagar se aproxima al valor en libros debido a las condiciones y términos pactados y su vencimiento a corto plazo, excepto por las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas y accionistas que tienen condiciones distintas al mercado.

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

La Administración determinó que no es práctico estimar el valor razonable de los préstamos por pagar con vencimientos a más de un año debido a su naturaleza a largo plazo. Sin embargo, considera que su valor en libros debe ser similar a los del mercado, ya que mantiene condiciones similares a otros emitidos en plaza

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.

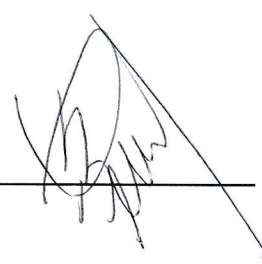
Riesgo de liquidez

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.

Representante Legal _____



C.P.A. _____



Notas a los estados financieros

14. Administración del riesgo de instrumentos financieros (continuación)

Riesgo de mercado

La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado al 31 de marzo de 2020. La Compañía tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado al finalizar el período. 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.

15. 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 de 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 cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Mediante la Gaceta Oficial No. 27108 se publicó la Ley 52 del 28 de agosto de 2012 que reforma el Código Fiscal y dicta otras disposiciones. De acuerdo a esta ley se restablece y 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 a 3 años inclusive el año terminado el 31 de diciembre 2019, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

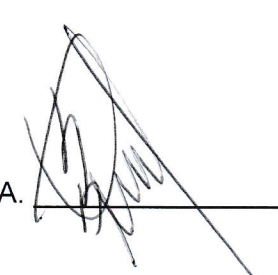
Otros impuestos

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).

Representante Legal _____



C.P.A. _____



Tercera Parte
Certificado del Fiduciario

FIDEICOMISO DE GARANTIA No. FG-1170-2015
PACIFIC EAST COAST CORP.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(al cierre del 31 de Marzo 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 \$3,000,00.00)**, 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 31 de marzo de 2020, un valor total de **Trece Millones Setecientos Cincuenta Y Cinco Mil Setecientos Noventa y Cinco Con 40/100 (US \$13,755,795.40)**.
- 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 Setenta y Nueve Mil Quinientos diecisiete Dólares con 28/100 (US\$79,517.28), 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 marzo de 2020** de:

| | |
|-------------------------|---------------|
| Cuenta de Concentración | US\$ 2,032.70 |
| Cuenta de Reserva | US\$ 3,762.70 |
 - 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 fideicomitidos: US\$ 13,755,795.40
 - Monto emitido y en circulación al 31 de marzo de 2020: US\$ 1,572,330.00.
 - Relación de cobertura: US\$ 8.75

En fe de lo cual, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 11 días de junio de 2020.

CAPITAL TRUST & FINANCE, INC.


Alba D'Angelo
Gerente/ Capital Trust & Finance Inc.

Representante Legal 

Cuarta Parte Divulgación

El presente Informe de Actualización Trimestral 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

Representante Legal _____

