República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral

Trimestre terminado al 30 de septiembre de 2021

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: mbtesh@pacificdeveloperspanama.com

Representante Legal _____

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	4-5
II.	**Estados financieros interinos**	6-24
III.	**Certificado del fiduciario**	25
IV.	**Divulgación**	26

Representante Legal _____

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 30 de septiembre de 2021.

A. Liquidez

	30-sep-21	30-jun-21	31-mar-21	31-dic-20	30-sep-20
Activos corrientes	651,698	620,273	600,762	542,888	572,769
Pasivos corrientes	874,625	886,708	1,089,775	807,508	605,666
Razón corriente *(activos corrientes / pasivos corrientes)*	0.75	0.70	0.55	0.67	0.95
Capital de trabajo *(activos corrientes - pasivos corrientes)*	(222,927)	(266,435)	(489,013)	(264,620)	(32,897)

Durante el segundo trimestre del año 2021 la liquidez del emisor presentó:

a) El activo corriente aumentó con relación al trimestre anterior producto del incremento en el efectivo en B/.6,032, las cuentas por cobrar por B/.30,226, sin embargo, hubo una disminución en los gastos de emisión de bonos en B/.(4,833).
b) El pasivo corriente disminuyó con relación al trimestre anterior debido a la disminución en los intereses de bonos por pagar por B/.66,044) y aumento en las obligaciones financieras por B/.50,312.
c) Los activos corrientes aumentaron en un monto neto de B/.31,425 y los pasivos corrientes disminuyeron en un monto de B/.(12,083), reflejando un aumento neto en el capital de trabajo de B/.19,342.

B. Recursos de Capital

	30-sep-21	30-jun-21	31-mar-21	31-dic-20	30-sep-20
Pasivos	10,707,487	10,551,673	10,413,429	10,231,599	10,105,257
Patrimonio	3,474,544	3,648,322	3,765,299	3,926,121	4,119,210
Total de recursos de capital	7,232,943	6,903,351	6,648,130	6,305,478	5,986,047
Apalancamiento (pasivos/patrimonio)	3.08	2.89	2.77	2.61	2.45

El nivel de apalancamiento (pasivo/patrimonio) mostró un aumento con relación al 30 de junio de 2021, a consecuencia del aumento total de los pasivos en B/.155,814, los cuales corresponden a una disminución en los pasivos corrientes de B/.(12,083) y pasivos no corrientes aumentaron en B/.167,897.

La pérdida del periodo se incrementó en B/.451,577, con respecto al periodo reportado al 31 de diciembre 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 los resultados de las operaciones por el periodo de los nueve (9) meses terminados al 30 de septiembre de 2021 que se reporta, comparándola con los últimos cuatro (4) trimestres anteriores:

Estado de resultados	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	30-sep-21	30-jun-21	31-mar-21	31-dic-20	30-sep-20
Ventas o Ingresos Totales	435,705	271,537	104,853	517,874	448,141
Margen Operativo	-103.64%	-102.31%	-153.38%	-101.37%	-74.05%
Gastos Generales y Administrativos	220,814	107,329	46,784	153,253	114,300
Gastos Financieros	555,871	368,275	182,025	742,107	555,104
Utilidades antes de IS/R	(451,577)	(277,799)	(160,822)	(524,950)	(331,861)
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-
Utilidad o (Pérdida) neta	(451,577)	(277,799)	(160,822)	(524,950)	(331,861)
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500	500
Utilidad o (Pérdida por Acción)	(903)	(556)	(322)	(1,050)	(664)
Depreciación y Amortización	110,597	73,732	36,866	147,464	110,598

Balance general	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	30-sep-21	30-jun-21	31-mar-21	31-dic-20	30-sep-20
Activo Circulante	651,698	620,273	600,762	542,888	572,769
Activos Totales	14,182,031	14,199,995	14,178,728	14,157,720	14,224,467
Pasivo Circulante	874,625	886,708	1,089,775	807,508	605,666
Deuda a Largo Plazo	9,832,862	9,664,965	9,323,654	9,424,091	9,499,591
Acciones Preferidas	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Capital Pagado	210,000	210,000	210,000	210,000	210,000
Utilidades no distribuidas	(1,123,209)	(949,431)	(832,454)	(667,324)	(478,543)
Superávit por revaluación de terreno	4,390,824	4,390,824	4,390,824	4,390,824	4,390,824
Patrimonio Total	3,474,544	3,648,322	3,765,299	3,926,121	4,119,210

Razones financieras	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	30-sep-21	30-jun-21	31-mar-21	31-dic-20	30-sep-20
Dividendo/Acción	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Deuda Total/Patrimonio	3.08	2.89	2.77	2.61	2.45
Capital de Trabajo	(222,927)	(266,435)	(489,013)	(264,620)	(32,897)
Razón Corriente	0.75	0.70	0.55	0.67	0.95
Utilidad (Pérdida) Operativa/Gastos financieros	(0.81)	(0.75)	(0.88)	(0.71)	(0.60)

D. Análisis de Perspectivas

Los resultados de los primeros nueve (9) meses del periodo terminado al 30 de septiembre de 2021, mostró una disminución en los ingresos de B/.12,436 respecto al año anterior terminado a la misma fecha, está disminución obedece a que no se tienen todos los locales comerciales alquilados y algunos los han desocupado. El periodo de los nueve (9) meses terminados al 30 de septiembre de 2021 reflejó una pérdida de B/.(451,577).

Dentro de los planes establecidos por la empresa está arrendar las áreas disponibles a empresas que necesitan instalaciones modernas, y para tal propósito están haciendo los contactos necesarios para lograr este propósito, a raíz de la pandemia el sector de bienes y raíces, ha disminuido considerablemente ya que existen muchas ofertas y pocas demandas ya que la actividad económica ha mermado de manera importante, existe una disminución en el PIB lo que repercute en el resultado negativo en la economía del país.

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 y en el segundo trimestre del 2021 se sigue reflejando el mismo comportamiento.

Segunda Parte

Estados Financieros

Se adjunta al presente informe el Estado Financiero por el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2021 de Pacific East Coast, Corp.

PACIFIC EAST COAST, CORP

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

30 de septiembre de 2021

(Con el informe del Contador Público Autorizado)

Representante Legal _____

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	14-24

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 30 de septiembre de 2021, 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 30 de septiembre de 2021, 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

11 de noviembre de 2021
Panamá, República de Panamá

Representante Legal _____

C.P.A. _____

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

Estado de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2021

(Expresado en balboas)

Activos	**Nota**	**2021**	**2020**
Activos corrientes			
Efectivo en caja y banco	5	B/. 13,587	B/. 10,654
Cuentas por cobrar comerciales	6	574,946	483,243
Gasto de emisión de bonos		57,505	73,212
Impuestos pagados por anticipados	9	5,6660	5,660
Total de activos corrientes		651,698	572,769
Activos no corrientes			
Propiedades, mobiliarios y mejoras	8	13,130,574	13,251,939
Impuestos de inmueble pagados por anticipados	9	399,759	399,759
Total de activos no corrientes		13,530,333	13,651,698
Total de activos		14,182,031	14,224,467
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Sobregiro bancario	10	324,018	157,658
Cuentas por pagar		413,743	395,216
Bonos por pagar		67,065	63,495
Gastos acumulados por pagar		69,799	52,792
Total de pasivos corrientes		874,625	669,161
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar	11	7,622,048	7,896,449
Cuentas por pagar accionistas	4	2,060,448	1,400,896
Depósitos de clientes	7	125,717	114,102
Impuesto sobre la renta diferido		24,649	24,649
Total de pasivos no corrientes		9,832,862	9,436,096
Total de pasivos		10,707,487	10,105,257
Patrimonio de los accionistas			
Capital pagado	13	210,000	210,000
Impuesto complementario		(3,071)	(3,071)
Superávit por revaluación	12	4,390,824	4,390,824
Pérdida acumulada		(1,123,209)	(478,543)
Total de patrimonio de los accionistas		3,474,544	4,119,210
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		B/. 14,182,031	B/. 14,224,467

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

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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

Estado de resultados

Por el periodo de los nueve (9) meses terminados al 30 de septiembre de 2021

(Expresado en balboas)

	Nota	2021	2020
Ingresos			
Alquiler		B/. 393,533	B/. 406,359
Mantenimiento		28,471	40,720
Otros ingresos		13,701	1,062
		435,705	448,141
Gastos			
Depreciación	8	(110,597)	(110,598)
Gastos generales y administrativos	14	(220,814)	(114,300)
Total de gastos		(331,411)	(224,898)
Financieros		(555,871)	(555,104)
Costos financieros, netos		(555,871)	(555,104)
Pérdida neta		B/. (451,577)	B/. (331,861)

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

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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

Estado de cambios en el patrimonio

Por el periodo de los nueve (9) meses terminados al 30 de septiembre de 2021

(Expresado en balboas)

	Nota	Capital	Impuesto complementario de dividendos	Superávit por revaluación	Pérdida acumulada	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2020		B/.210,000	B/. (3,071)	B/. 4,390,824	B/. (146,682)	B/. 4,451,071
Pérdida neta del año		-	-	-	(524,950)	(524,950)
Resultado integral total del año		210,000	(3,071)	4,390,824	(671,632)	3,926,121
Transacciones con los propietarios, registrados directamente en patrimonio						
Contribuciones de y distribuciones a los accionistas						
Impuesto complementario de dividendos pagados		-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020		210,000	(3,071)	4,390,824	(671,632)	3,926,121
Saldo al 1 de enero de 2021		210,000	(3,071)	4,390,824	(671,632)	3,926,121
Pérdida neta del periodo		-	-	-	(451,577)	(451,577)
Resultado integral total del año		210,000	(3,071)	4,390,824	(1,123,209)	3,474,544
Transacciones con los propietarios, registrados directamente en patrimonio						
Contribuciones de y distribuciones a los accionistas						
Impuesto complementario de dividendos pagados		-	-	-	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2021		B/.210,000	B/. (3,071)	B/. 4,390,824	B/. (1,123,209)	B/. 3,474,544

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

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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

Estado de flujo de efectivo

Por el periodo de los nueve (9) meses terminados al 30 de septiembre de 2021

(Expresado en balboas)

	Nota	2021	2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida del período		(451,577)	(331,861)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8	110,597	110,598
Costos financieros, neto		557,871	555,104
Resultados de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo		214,891	333,841
Cuentas por cobrar comerciales	6	91,703	(210,650)
Gasto de emisión de bonos	9	15,707	-
Cuentas por pagar		18,527	-
Depósitos de clientes	7	11,615	5,241
Gastos acumulados por pagar		(16,000)	23,445
Efectivo generado por las actividades de operación		336,443	151,877
Intereses pagados		(555,871)	(555,104)
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación		(219,428)	(403,227)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Sobregiro bancario	10	(166,360)	167,067
Bonos por pagar	11	(270,831)	(162,251)
Cuentas por pagar accionistas	4	659,552	398,156
Flujos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento		222,361	402,972
Aumento (disminución) neto en el efectivo		2,933	(255)
Efectivo neto al inicio del año		10,654	10,909
Efectivo neto al final del año	5	13,587	10,654

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

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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 30 de septiembre de 2021 fueron autorizados para su emisión el 11 de noviembre 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, 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 2021 se presenta, a efectos comparativos con la información similar relativa al año 2020.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

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. _____

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. _____

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

2.13. Reconocimiento de gastos (Continuación)

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

	30-sep-21	30-sep-20
Cuentas por pagar accionistas	B/. 2,060,448	B/. 1,400,896

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. _____

5. Efectivo en caja y banco

	30-sep-21	30-sep-20
Depósitos en bancos		
Capital Bank - Fideicomiso	B/. 9,681	B/. 8,076
Capital Bank - Ahorro	3,906	2,578
	B/. 13,587	B/. 10,654

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 30 de septiemnre de 2021, es de 30 días y no se cobran intereses sobre las cuentas por cobrar.

	30-sep-21	30-sep-20
Clientes	B/. 583,215	B/. 491,512
Menos: Provisión para posibles cuentas incobrables	(11,620)	(11,620)
Subtotal	571,595	479,892
Cuentas por cobrar comerciales	3,351	3,351
Total	B/. 574,946	B/. 483,243

7. Depósitos de clientes

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

	30-sep-21	30-sep-20
Depósitos de clientes	B/. 125,717	B/. 114,102

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. _____

8. Propiedades, mobiliarios y mejoras, neto

	Terrenos	Edificio y mejoras	Mobiliario y equipo	Total
Costo				
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	9,834,862	4,414,162	3,247	14,252,271
Saldo al 1 de enero de 2021	9,834,862	4,414,162	3,247	14,252,271
Adiciones	-	38,387	-	38,387
Saldo al 30 de septiembre de 2021	9,834,862	4,452,549	3,247	14,290,658
Depreciación y amortización acumulada				
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	-	(1,035,251)	(1,947)	(1,037,198)
Saldo al 1 de enero de 2021	-	(1,035,251)	(1,947)	(1,037,198)
Aumentos	-	(122,616)	(270)	(122,886)
Saldo al 30 de septiembre de 2021	-	(1,157,867)	(2,217)	(1,160,084)
Valor en libros, neto				
Al 1 de enero de 2020	9,834,862	3,526,051	1,624	13,362,537
Saldo al 31 de diciembre de 2020	9,834,862	3,378,911	1,300	13,215,073
Al 1 de enero de 2021	9,834,862	3,378,911	1,300	13,215,073
Saldo al 30 de septiembre de 2021	9,834,862	3,294,682	1,030	13,130,574

9. Gastos e impuestos pagados por anticipado

Al 30 de septiembre, los gastos e impuestos pagados por anticipado se detallan así:

	30-sep-21	30-sep-20
Impuesto de inmueble	399,759	399,759
Impuesto sobre la renta	5,660	5,660
	405,419	405,419

Representante Legal _____

C.P.A. _____

10. Sobregiros bancarios

Al 30 de septiembre, los sobregiros bancarios se detallan así:

	30-sep-21	30-sep-20
Capital Bank, Inc.	B/. 324,018	B/. 157,658

La empresa mantiene una línea de sobregiro para el pago operativo de la Plaza Comercial Downtown Costa del Este de seiscientos cuarenta mil balboas (B/.640,000) con un vencimiento en un plazo de 12 meses y una tasa de interés del (antes 9.00 %) 7.00% ajustable a opción del banco, más F.E.C.I. Intereses y FECI mensuales, y capital al vencimiento de la línea. Fianzas personales mancomunadas de los accionistas Henry Levy 28%, Ariel Ashouri Levy 18%, Roy Katz 14%, David Btesh, Moises Btesh, Joseph Homsany, Eduardo Gatebo 10% cada uno.

11. Bonos por pagar

Tipo	Fecha de Emisión	Tasa de interés	Vencimiento	30-sep-21	30-sep-20
Serie A	Sep-15	Libor+3	Sep-25	B/. 1,189,113	B/.1,459,944
Serie B	Sep-15	9.75%	Sep-25	6,500,000	6,500,000
Sub-total				7,689,113	7,959,944
Porción corriente				67,065	63,495
Porción no corriente				7,622,048	7,896,449
Costos de emisión de bonos				(57,505)	(73,212)
Total				B/. 7,631,608	B/.7,886,732

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%.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

11. Bonos por pagar (continuación)

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 seria A se amortizará trimestralmente con el pago de los intereses, la serie B será cancelada al vencimiento.

4. Los bonos corporativos paras 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 empresa 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.

	30-sep-21	30-sep-20
Valor revaluado	9,834,860	9,834,860
Ajuste por fusión de sociedades	(3,600,000)	(3,600,000
	6,234,860	6,234,860
Valor del terreno registrado	(1,844,036)	(1,844,036)
Superávit por revaluación de terreno	4,390,824	4,390,824

13. Capital pagado

	30-sep-21	30-sep-20
500 acciones comunes sin valor nominal emitidas y en circulación	210,000	210,000

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

Representante Legal _____ C.P.A. _____

14. Gastos generales y administrativo

	30-sep-21	30-sep-20
Reparaciones y mantenimientos	B/. 75,674	B/. 6,598
Servicios profesionales y comisiones	69,561	46,993
Servicios de vigilancia	33,561	36,952
Emisión de bonos	10,874	10,874
Alquiler	6,542	-
Aseo y limpieza	6,180	4,544
Seguros	5,708	7,277
Luz y teléfono	2,645	965
Gastos de oficina	1,523	-
Impuestos	600	-
Multas y recargos	500	
Gastos de ITBMS	14	97
Otros	7,432	-
	B/.220,814	B/.114,300

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 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.

Representante Legal _____ C.P.A. _____

15. Administración del riesgo de instrumentos financieros (continuación)

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.

Riesgo de mercado
La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado al 30 de septiembre de 2021. 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 generan 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 de 15 de marzo de 2010 modifica el denominado Cálculo Alterno 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 cierto (4.67%).

Representante Legal _____ C.P.A. _____

16. Impuesto sobre la renta (continuación)

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 (3) años inclusive el año terminado al 31 de diciembre de 2020, 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

FIDEICOMISO DE GARANTIA No. FG-1170-2015
PACIFIC EAST COAST CORP.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(al cierre del 30 de Septiembre de 2021)

CAPITAL TRUST & FINANCE, INC., sociedad anónima inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público a Ficha 715218, Documento 1860143, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria No.011-2010 de 27 de octubre de 2010, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario en el contrato de Fideicomiso de Garantía No. FG-1170-2015, constituido mediante Escritura Pública No.13,294 de 19 de agosto de 2015, certifica que:

I. Mediante Resolución SMV No.417-15 de 7 de julio de 2015, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó la oferta pública de un programa rotativo de bonos corporativos de **PACIFIC EAST COAST CORP.** Los Bonos de la Serie Senior, emitida por un monto máximo de **Tres Millones de Dólares (US $3,000,00.00)**, cuentan con el respaldo de un Fideicomiso de Garantía constituido mediante Escritura Pública No.13,294 de 19 de agosto de 2015, por la sociedad **PACIFIC EAST COAST CORP.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** emisor, y la sociedad **CAPITAL TRUST & FINANCE, INC.**, en calidad de **FIDUCIARIO**, con el objeto de establecer un patrimonio separado para garantizar a los tenedores registrados de los bonos de la Serie Senior, el pago de todas las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar, el Fideicomitente Emisor, según los términos y condiciones de los Bonos de la Serie Senior de la Emisión.

II. El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este Fideicomiso registra, al 30 de septiembre de 2021, un valor total de **Trece Millones Setecientos Sesenta y Tres Mil Quinientos Noventa y Siete Con 43/100 (US $13,763,597.43)**.

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 Ciento Sesenta y Ocho Mil Novecientos Noventa y Nueve Dólares con 03/100 **(US$168,999.03)**, según reporte emitido por el Fideicomitente emisor para la fecha de esta certificación.
d. Los depósitos en las Cuentas Fiduciarias, con saldos al **30 de Septiembre de 2021** de:
   Cuenta de Concentración **US$ 9,690.98**
   Cuenta de Reserva **US$ 3,906.45**
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$ **13,763,597.43**
- Monto emitido y en circulación al 30 de septiembre de 2021: US$ **1,189,320.00.**
- Relación de cobertura: **US$ 11.57**

En fe de lo cual, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 30 días de noviembre de 2021.

CAPITAL TRUST & FINANCE, INC.

Estefany Castro R.
Oficial/ 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 _____