

**República de Panamá**  
**Superintendencia del Mercado de Valores**

**Formulario IN-T**  
**Informe de Actualización Trimestral**

Trimestre terminado al 30 de septiembre de 2022

**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  
30 de septiembre de 2022

## Índice del Contenido

<b>I. Análisis de resultados financieros y operativos</b>	
A. Liquidez	3
B. Recursos de capital	3
C. Resultados de las operaciones	4
D. Análisis de perspectivas	4-5
<b>II. Estados financieros interinos</b>	6-24
<b>III. Certificado del fiduciario</b>	25
<b>IV. Divulgación</b>	26

Representante Legal \_\_\_\_\_



Informe de Actualización Trimestral  
30 de septiembre de 2022

## 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 2022.

#### A. Liquidez

	30-sep-22	30-jun-22	31-mar-22	31-dic-21	30-sep-21
Activos corrientes	638,752	662,537	671,024	653,747	651,698
Pasivos corrientes	647,572	718,186	735,118	745,599	874,625
Razón corriente ( <i>activos corrientes / pasivos corrientes</i> )	0.99	0.92	0.91	0.88	0.75
Capital de trabajo ( <i>activos corrientes - pasivos corrientes</i> )	(8,820)	(55,649)	(64,094)	(91,852)	(222,927)

Durante el tercer trimestre del año 2022 la liquidez del emisor presentó lo siguiente:

- El activo corriente disminuyó con relación al trimestre anterior a consecuencia de la disminución en las cuentas por cobrar y gastos de emisión de bonos en B/.(26,076), el efectivo en banco mostró un aumento de B/2,291.
- El pasivo corriente mostró una disminución respecto al trimestre anterior debido a las disminuciones en los sobregiros bancarios autorizados por B/.(82,992), y las cuentas por pagar y los gastos acumulados por pagar mostraron un aumento de B/12,378.
- Los activos corrientes disminuyeron en un monto neto de B/.(23,785) y los pasivos corrientes disminuyeron en un monto de B/.(70,614), reflejando un aumento negativo en el capital de trabajo.

#### B. Recursos de Capital

	30-sep-22	30-jun-22	31-mar-22	31-dic-21	30-sep-21
Pasivos	10,919,685	10,898,211	10,823,785	10,743,439	10,707,487
Patrimonio	3,127,215	3,209,702	3,329,844	3,430,141	3,474,544
Total de recursos de capital	7,792,470	7,688,509	7,493,941	7,313,298	7,232,943
Apalancamiento ( <i>pasivos/patrimonio</i> )	3.49	3.40	3.25	3.13	3.08

El nivel de apalancamiento (pasivo/patrimonio) mostró un aumento en los recursos de capital respecto al año anterior terminado al 31 de diciembre de 2021 a consecuencia del aumento en los pasivos de B/176,246 y una disminución en el patrimonio en B/.(302,926), el nivel de apalancamiento aumentó en (0.36) respecto al año anterior terminado al 31 de diciembre de 2021. La pérdida del trimestre se incrementó en B/.(302,926), con respecto al periodo reportado al 31 de diciembre de 2021.

Representante Legal \_\_\_\_\_



Informe de Actualización Trimestral  
30 de septiembre de 2022

## 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 del tercer trimestre del 2022, comparado con los últimos tres (3) trimestre del año 2022 y 2021:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR
	30-sep-22	30-jun-22	31-mar-22	31-dic-21	30-sep-21
Ventas o Ingresos Totales	202,607	167,268	174,245	219,562	164,865
Margen Operativo	-40.71%	-71.83%	-57.56%	-29.79%	-94.45%
Gastos Generales y Administrativos	67,125	70,211	57,381	61,769	96,056
Gastos Financieros	180,740	179,970	179,933	185,974	187,595
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	(82,486)	(120,141)	(100,297)	(65,409)	(155,712)
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-
Utilidad o Pérdida Neta	(82,486)	(120,141)	(100,297)	(65,409)	(155,712)
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500	500
Utilidad o (Pérdida por Acción)	(165)	(240)	(201)	(131)	(311)
Depreciación y Amortización	37,228	37,228	37,228	37,228	36,926
BALANCE GENERAL	TRIMESTRE QUE REPORTA	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR	TRIMESTRE ANTERIOR
	30-sep-22	30-jun-22	31-mar-22	31-dic-21	30-sep-21
Activo Circulante	638,752	662,537	671,024	653,747	651,698
Activos Totales	14,046,900	14,107,913	14,153,629	14,173,580	14,182,031
Pasivo Circulante	647,572	718,186	735,118	745,599	874,625
Deuda a Largo Plazo	10,272,113	10,180,025	10,088,667	9,997,840	9,832,862
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 (Pérdida) Retenidas	(1,470,538)	(1,388,051)	(1,267,909)	(1,167,612)	(1,123,209)
Superávit por revaluación de terreno	4,390,824	4,390,824	4,390,824	4,390,824	4,390,824
Patrimonio Total	3,127,215	3,209,702	3,329,844	3,430,141	3,474,544
	3,071.00	3,071.00	3,071.00	3,071.00	3,071.00
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>					
Dividendo/Acción	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Deuda Total/Patrimonio	3.28	3.17	3.03	2.91	2.83
Capital de Trabajo	(8,820)	(55,649)	(64,094)	(91,852)	(222,927)
Razón Corriente	0.99	0.92	0.91	0.88	0.75
Utilidad (Pérdida) Operativa/Gastos	0.54	0.33	0.44	0.65	0.17

Representante Legal \_\_\_\_\_

Informe de Actualización Trimestral  
30 de septiembre de 2022

#### **D. Análisis de Perspectivas**

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.

Pacific East Coast, Corp., no considera efectuar cambios a corto plazo en cuanto a su composición accionaria, ni su estructura gerencial, administrativa, y de control interno.

Representante Legal \_\_\_\_\_



Informe de Actualización Trimestral  
30 de septiembre de 2022

## Segunda Parte

### Estados Financieros

Se adjunta al presente informe el Estado Financiero por el trimestre terminado al 30 de septiembre de 2022 de Pacific East Coast, Corp.

Representante Legal \_\_\_\_\_

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right, positioned above a horizontal line.

Informe de Actualización Trimestral  
30 de septiembre de 2022

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

**Estados Financieros**

**30 de septiembre de 2022**

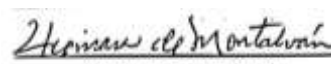
**(Con el informe del Contador Público Autorizado)**

Representante Legal \_\_\_\_\_



7

C.P.A.

  
XIOMARA DE MONTALVAN  
CPA # 2865

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

<b>Índice del Contenido</b>	<b>Páginas</b>
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 \_\_\_\_\_



8

C.P.A.

  
XIOMARA DE MONTALVAN  
CPA # 2865



# ***XIOMARA DE MONTALVÁN***

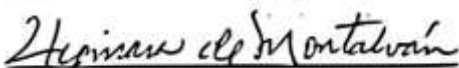
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO  
C.P.A. N° 2865

## **A LA JUNTA DIRECTIVA PACIFIC EAST COAST, CORP**

Los estados financieros interinos de Pacific East Coast, Corp., Inc. al 30 de septiembre de 2022, 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 2022, fueron preparados conforme con las Norma Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).



Xiomara De Montalván  
CPA No. 2865

24 de noviembre de 2022  
Panamá, República de Panamá

Representante Legal \_\_\_\_\_



C.P.A.

  
XIOMARA DE MONTALVAN  
CPA # 2865

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

**Estado de situación financiera**

Al 30 de septiembre de 2022

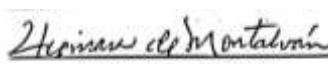
(Expresado en balboas)

<b><u>Activos</u></b>	<b>Notas</b>	<b><u>30-sep-22</u></b>	<b><u>31-dic-21</u></b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo en caja y banco	5	9,284	5,461
Cuentas por cobrar comerciales	6	579,594	587,538
Gastos pagados por anticipado	9	49,874	60,748
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>638,752</b>	<b>653,747</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades, mobiliarios y mejoras, neto	8	13,008,389	13,120,074
Gastos e impuestos pagados por anticipado	9	399,759	399,759
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>13,408,148</b>	<b>13,519,833</b>
<b>Total de activos</b>		<b>14,046,900</b>	<b>14,173,580</b>
<b><u>Pasivos</u></b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Sobregiro bancario	10	134,044	254,076
Cuentas por pagar		410,589	414,074
Gastos acumulados por pagar		102,939	77,449
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>647,572</b>	<b>745,599</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Bonos por Pagar	11	7,415,498	7,622,048
Cuentas por pagar accionistas	4	2,703,000	2,222,407
Depósito de clientes	7	128,966	128,736
Impuesto sobre la renta diferido		24,649	24,649
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>10,272,113</b>	<b>9,997,840</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>10,919,685</b>	<b>10,743,439</b>
<b>Patrimonio de los accionistas</b>			
Capital	12	210,000	210,000
Impuesto complementario		(3,071)	(3,071)
Superávit por reevaluación	13	4,390,824	4,390,824
Pérdidas acumulada		(1,470,538)	(1,167,612)
<b>Total de patrimonio de los accionistas</b>		<b>3,127,215</b>	<b>3,430,141</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio de los accionistas</b>		<b>14,046,900</b>	<b>14,173,580</b>

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

Representante Legal 

C.P.A.

  
XIOMARA DE MONTALVAN  
CPA # 2865

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

**Estado de resultados**

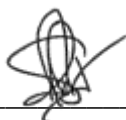
Por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2022

(Expresado en balboas)

		<b>Por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2022</b>			
	<b>Notas</b>	<b>Corriente</b>	<b>Acumulado</b>	<b>Corriente</b>	<b>Acumulado</b>
<b>Ingresos</b>					
Alquiler		154,264	456,996	150,171	393,533
Mantenimiento		12,679	45,469	14,017	28,471
Otros ingresos		<u>35,664</u>	<u>41,654</u>	<u>678</u>	<u>13,701</u>
<b>Total de ingresos</b>		<u>202,607</u>	<u>544,119</u>	<u>164,866</u>	<u>435,705</u>
<b>Gastos</b>					
Depreciación	8	(37,228)	(111,685)	(36,926)	(110,597)
Gastos generales y administrativo	14	<u>(67,125)</u>	<u>(194,717)</u>	<u>(96,054)</u>	<u>(220,814)</u>
<b>Total de gastos</b>		<u>(104,353)</u>	<u>(306,402)</u>	<u>(132,980)</u>	<u>(331,411)</u>
Intereses ganados		-	-	-	-
Financieros		<u>(180,740)</u>	<u>(540,643)</u>	<u>(187,596)</u>	<u>(555,871)</u>
<b>Costos financieros, netos</b>		<u>(180,740)</u>	<u>(540,643)</u>	<u>(187,596)</u>	<u>(555,871)</u>
<b>Pérdida neta</b>		<u>(82,486)</u>	<u>(302,926)</u>	<u>(155,710)</u>	<u>(451,577)</u>

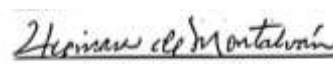
Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Representante Legal \_\_\_\_\_



11

C.P.A.

  
XIOMARA DE MONTALVAN  
CPA # 2865

**PACIFIC EAST COAST, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de cambios en el patrimonio**

Por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2022

(Expresado en balboas)

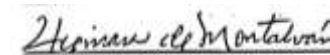
	Notas	Capital	Impuesto complementario de dividendos	Superávit por reevaluación	Utilidad no distribuidas	Total de patrimonio
<b>Saldo al 1 de enero de 2021 (Re-expresado)</b>		210,000	(3,071)	4,390,824	(667,154)	3,930,599
Pérdida neta del año		-	-	-	(500,458)	(500,458)
Cargos contra superávit	13	-	-	-	-	-
Impuesto complementario de dividendos pagados		-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	12	<u>B/. 210,000</u>	<u>B/. (3,071)</u>	<u>B/. 4,390,824</u>	<u>B/. (1,167,612)</u>	<u>B/. 3,430,141</u>
<b>Saldo al 1 de enero de 2022</b>		210,000	(3,071)	4,390,824	(1,167,612)	3,430,141
Pérdida neta del año		-	-	-	(302,926)	(302,926)
Cargos contra superávit	13	-	-	-	-	-
Impuesto complementario de dividendos pagados		-	-	-	-	-
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2022</b>	12	<u>B/. 210,000</u>	<u>B/. (3,071)</u>	<u>B/. 4,390,824</u>	<u>B/. (1,470,538)</u>	<u>B/. 3,127,215</u>

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

Representante Legal



C.P.A.

  
 XIOMARA DE MONTALVAN  
 CPA # 2865

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

**Estado de flujo de efectivo**

Por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2022

(Expresado en balboas)

	<b>Notas</b>	<b>30-sep-22</b>	<b>31-dic-21</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Pérdida del período		(302,926)	(500,458)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8	111,685	147,886
Costos financieros, neto		<u>540,643</u>	<u>741,845</u>
		<u>349,402</u>	<u>389,273</u>
Cambios en			
Cuentas por cobrar comerciales	6	7,944	(142,731)
Gastos pagados por anticipado y otros activos	9	10,874	14,499
Adelanto a proveedores		-	19,000
Cuentas por pagar		(3,485)	3,363
Depósitos de clientes	7	230	14,634
Gastos acumulados por pagar		<u>25,490</u>	<u>24,460</u>
<b>Efectivo generado por las actividades de operación</b>		390,455	322,498
Gastos de intereses		<u>(540,643)</u>	<u>(741,845)</u>
<b>Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación</b>		<u>(150,188)</u>	<u>(419,347)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Adquisición de mejoras	8	-	(52,887)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>		<u>-</u>	<u>(52,887)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Bonos por pagar	11	(206,550)	(262,396)
Sobregiros bancarios	10	(120,032)	(85,254)
Cuentas por pagar accionistas	4	<u>480,593</u>	<u>821,511</u>
<b>Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento</b>		<u>154,011</u>	<u>473,861</u>
<b>Aumento (disminución) neto en el efectivo</b>		3,823	1,627
Efectivo neto al inicio del año		<u>5,461</u>	<u>3,834</u>
<b>Efectivo neto al final del año</b>	5	<u><u>9,284</u></u>	<u><u>5,461</u></u>

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

Representante Legal \_\_\_\_\_



13

C.P.A.

*Xiomara de Montalván*  
XIOMARA DE MONTALVÁN  
CPA # 2865

## 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 Pacífica, Edificio Pacific Village, Nivel E-400.

Los estados financieros por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2022 fueron autorizados para su emisión el 24 de noviembre de 2022.

### 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 reevaluación.

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.

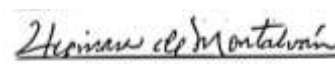
#### 2.3. Comparación de la información

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 2022.

Representante Legal \_\_\_\_\_



C.P.A.

  
XIOMARA DE MONTALVAN  
CPA # 2865

**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.

	<b>Porcentaje anual</b>	<b>Vida útil</b>
Propiedad	3.3. %	30 años
Mobiliario y equipos	10%	5 a 10 años

Representante Legal \_\_\_\_\_



C.P.A.

  
Xiomara de Montalvan  
CPA # 2865

**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.

  
XIOMARA DE MONTALVAN  
CPA # 2865



**Notas a los estados financieros**

---

**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.

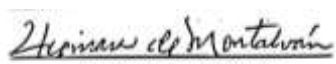
El valor en libros de los depósitos en banco, instrumento financiero más importante, se aproxima a su valor razonable por su liquidez y vencimiento a corto plazo.

**4. Saldos y transacciones con partes relacionadas**

	<u>30-sep-22</u>	<u>31-dic-21</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>B/. 2,703,000</u>	<u>B/. 2,222,407</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.   
XIOMARA DE MONTALVAN  
CPA # 2865

**Notas a los estados financieros**

---

**5. Efectivo en caja y banco**

A continuación, se detalla el efectivo en caja y banco:

	<u>30-sep-22</u>	<u>31-dic-21</u>
<u>Depósitos en bancos</u>		
Capital Bank - Fideicomiso	B/. 5,305	B/. 1,530
Capital Bank - Ahorro	<u>3,979</u>	<u>3,931</u>
	<u>B/. 9,284</u>	<u>B/. 5,461</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 30 de septiembre de 2022, es de 30 días y no se cobran intereses sobre las cuentas por cobrar.

	<u>30-sep-22</u>	<u>31-dic-21</u>
Clientes	B/. 580,863	B/. 595,807
Menos: Provisión para posibles cuentas incobrables	<u>(11,620)</u>	<u>(11,620)</u>
Subtotal	569,243	584,187
Cuentas por cobrar comerciales	<u>10,351</u>	<u>3,351</u>
Total	<u>B/. 579,594</u>	<u>B/. 587,538</u>

**7. Depósitos de clientes**

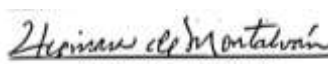
A continuación, se detallan los depósitos realizados por los arrendatarios:

	<u>30-sep-22</u>	<u>31-dic-21</u>
Depósitos de clientes	<u>B/. 128,966</u>	<u>B/. 128,736</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.

  
XIOMARA DE MONTALVAN  
CPA # 2865

**Notas a los estados financieros**

**8. Propiedades, mobiliarios y mejoras, neto**

Al 30 de septiembre, las propiedades, mobiliarios y mejoras, neto se detallan así:

	<b>Terrenos</b>	<b>Edificio y mejoras</b>	<b>Mobiliarios y equipo</b>	<b>Total</b>
<b><u>Costo</u></b>				
Saldo al 1 de enero de 2021	9,834,862	4,414,162	3,247	14,252,271
Adiciones	-	38,387	14,500	52,887
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>9,834,862</u>	<u>4,452,549</u>	<u>17,747</u>	<u>14,305,158</u>
Saldo al 1 de enero de 2022	9,834,862	4,452,549	17,747	14,305,158
Adiciones	-	-	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2022	<u>9,834,862</u>	<u>4,452,549</u>	<u>17,747</u>	<u>14,305,158</u>
<b><u>Depreciación y amortización acumulada</u></b>				
Saldo al 1 de enero de 2021	-	(1,035,251)	(1,947)	(1,037,198)
Aumentos	-	(147,140)	(746)	(147,886)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	<u>(1,182,391)</u>	<u>(2,693)</u>	<u>(1,185,084)</u>
Saldo al 1 de enero de 2022	-	(1,182,391)	(2,693)	(1,185,084)
Aumentos	-	(110,354)	(1,331)	(111,685)
Saldo al 30 de septiembre de 2022	-	<u>(1,292,745)</u>	<u>(4,024)</u>	<u>(1,296,769)</u>
<b><u>Valor en libros, neto</u></b>				
Al 1 de enero de 2021	<u>9,834,862</u>	<u>3,378,911</u>	<u>1,300</u>	<u>13,215,073</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>9,834,862</u>	<u>3,270,158</u>	<u>15,054</u>	<u>13,120,074</u>
Al 1 de enero de 2022	<u>9,834,862</u>	<u>3,270,158</u>	<u>15,054</u>	<u>13,120,074</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2022	<u>9,834,862</u>	<u>3,159,804</u>	<u>13,723</u>	<u>13,008,389</u>

**9. Gastos e impuestos pagados por anticipado**

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

	<b><u>30-sep-22</u></b>	<b><u>31-dic-21</u></b>
Impuesto de inmueble	399,759	399,759
Emisión de bonos	44,214	55,088
Impuesto sobre la renta	<u>5,660</u>	<u>5,660</u>
Total	<u>449,633</u>	<u>460,507</u>

Representante Legal \_\_\_\_\_



C.P.A.

*Xiomara de Montalvan*  
XIOMARA DE MONTALVAN  
CPA # 2865

**Notas a los estados financieros**

**10. Sobregiros bancarios**

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

	<u>30-sep-22</u>	<u>31-dic-21</u>
Capital Bank, Inc.	<u>B/. 134,044</u>	<u>B/. 254,076</u>

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 FECl 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 Btsh, Moises Btsh, Joseph Homsany, Eduardo Gatebo 10% cada uno.

**11. Bonos por pagar**

Al 30 de septiembre, los bonos por pagar se detallan así:

				<u>30-sep-22</u>	<u>31-dic-21</u>
Tipo	Fecha de Emisión	Tasa de interés	Vencimiento		
Serie A	Sep-15	Libor+3	Sep-25	B/. 959,712	B/. 1,177,136
Serie B	Sep-15	9.75%	Sep-25	<u>6,500,000</u>	<u>6,500,000</u>
Sub-total				<u>7,459,712</u>	<u>7,677,136</u>
Costos de emisión de bonos				<u>(44,214)</u>	<u>(55,088)</u>
Total				<u>B/. 7,415,498</u>	<u>B/. 7,622,048</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%.



**Notas a los estados financieros**

---

**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 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. Capital pagado**

	<u>30-sep-22</u>	<u>31-dic-21</u>
500 acciones comunes sin valor nominal emitidas y en circulación	<u>210,000</u>	<u>210,000</u>

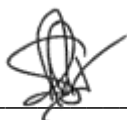
Las acciones comunes emitidas y en circulación están distribuidas entre 6 accionistas.

**13. Superávit por reevaluación de terreno**

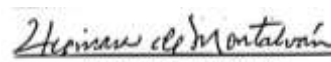
Los terrenos fueron reevaluados el 14 de noviembre de 2013, por la empresa evaluadora Panamá Florida. Las evaluaciones son estimadas en base a los valores por los cuales el activo pudiera ser intercambiado entre un comprador conocedor y dispuesto y un vendedor conocedor y dispuesto en una transacción ajustada a la fecha de evaluación.

	<u>30-sep-22</u>	<u>31-dic-21</u>
Valor reevaluado	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 reevaluación de terreno	<u>4,390,824</u>	<u>4,390,824</u>

Representante Legal \_\_\_\_\_



C.P.A.

  
XIOMARA DE MONTALVAN  
CPA # 2865

**Notas a los estados financieros**

---

**14. Gastos generales y administrativo**

Al 30 de septiembre, los gastos administrativos se detallan así:

	<u>30-sep-22</u>	<u>31-dic-21</u>
Servicios profesionales y comisiones	B/. 20,760	B/. 86,444
Servicios de vigilancia	15,059	44,400
Seguros	9,795	5,708
Reparaciones y mantenimientos	8,690	81,611
Aseo y limpieza	3,635	10,301
Emisión de bonos	3,625	14,499
Alquiler	3,196	11,477
Luz y teléfono	1,093	3,520
Impuestos	408	600
Gastos de oficina	318	3,800
Multas y recargos	-	500
Gastos de ITBMS	7	14
Otros	<u>539</u>	<u>2,176</u>
Total	<u>B/. 67,125</u>	<u>B/. 265,050</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.

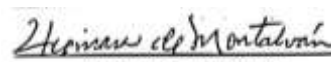
Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero en particular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

Representante Legal \_\_\_\_\_



C.P.A.

  
XIOMARA DE MONTALVAN  
CPA # 2865

**Notas a los estados financieros**

---

**15. Administración del riesgo de instrumentos financieros (Continuación)**

*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.

**Riesgo de mercado**

La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado al 30 de septiembre de 2022. 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.



**Notas a los estados financieros**

---

**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 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 (3) años inclusive el año terminado al 31 de diciembre de 2021, 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).





## Tercera Parte

**FIDEICOMISO DE GARANTIA No. FG-1170-2015**  
**PACIFIC EAST COAST CORP.**  
**CERTIFICACION TRIMESTRAL**  
**(al cierre del 30 de septiembre de 2022)**

**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 Novecientos Cincuenta y Nueve Mil Seiscientos Veintidós Con 63/100 (US \$13,959,622.63)**.
- 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 Doscientos mil trescientos treinta y nueve Dólares con 13/100 (US\$200,339.13), 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 2022** de:

Cuenta de Concentración	US\$ 5,304.90
Cuenta de Reserva	US\$ 3,978.60
  - e. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso, cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
  - f. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).
- IV. Relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo, y la que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación.
  - Valor de los bienes fideicomitados: US\$ 13,959,622.63
  - Monto emitido y en circulación al 30 de septiembre de 2022: US\$ 915,705.00.
  - Relación de cobertura: US\$ 15.24

En fe de lo cual, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 17 días de octubre de 2022.

**CAPITAL TRUST & FINANCE, INC.**



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



## 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](http://www.conaval.gob.pa)) y en el de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

### FIRMA



---

**Henry Levy Sakhai**  
Presidente

Representante Legal \_\_\_\_\_

