

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

**Formulario IN-A**  
**Informe de Actualización Anual**

Año terminado al 31 de diciembre de 2023

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

**Valores que ha registrado:**

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

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

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

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

**Persona de Contacto:** Henry Levy Sakhai

**Correo:** Email: mbtesh@pacificdeveloperspanama.com



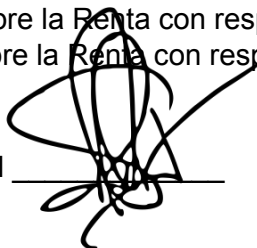
Representante Legal \_\_\_\_\_

**TABLA DE CONTENIDO**

**I PARTE**

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

Representante Legal



<b>VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN</b>	
A. Resumen de la Estructura de Capitalización	14
1. Acciones y Títulos de Participación	14
2. Títulos de Deuda	14
B. Descripción y Derechos de los Títulos	15
1. Capital Accionario	15
2. Títulos de Participación	15
3. Títulos de Deuda	15-17
C. Información de Mercado	17

**II PARTE**

<b>VIII. RESUMEN FINANCIERO</b>	18
---------------------------------	----

**III PARTE**

**IX. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

**IV PARTE**

**X. CERTIFICADO FIDUCIARIO**

**V PARTE**

**XI. ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO**

**VI PARTE**

<b>XII. DIVULGACIÓN</b>	19
-------------------------	----

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



## I PARTE

### I. INFORMACIÓN DEL EMISOR

#### A. Historia y Desarrollo de la Compañía

Pacific East Coast, Corp. fue constituida en la República de Panamá el 31 de mayo de 2006, según Escritura Pública No. 13,135 de la Notaría Primera del Circuito Notarial de Panamá, República de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá Sistema Mercantil bajo el Documento No. 964560 y Ficha No. 528647.

Mediante Escritura Pública No. 6661 del 10 de abril de 2014 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, se protocolizaron actas de reunión conjunta extraordinaria de directores y accionistas y el acuerdo de fusión en la cual Pacific East Coast, absorbió a Promotora 54, S.A. y Lenny Estates, Corp.

La oficina de la empresa se encuentra ubicada en Punta Pacifica Avenida Colón, Edificio Pacific Village, nivel E-400, Ciudad de Panamá. 0831-01715 Panamá, Rep. De Panamá, su teléfono es el (507) 209-3600 y su fax el (507) 209-3635.

La empresa está dedicada al alquiler de locales comerciales.

#### B. Pacto Social y Estatutos de la Compañía

Pacific East Coast, Corp., es una sociedad anónima organizada de conformidad con las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública N°. 13135 del 31 de mayo de 2006, de la Notaria Primera del Circuito de Panamá, inscrita a Ficha 528647, Documento N°. 964560 de la Sección de Micropelículas del registro Público de Panamá.

#### C. Descripción del Negocio

La empresa fue creada con el fin de administrar y gestionar un proyecto inmobiliario comercial, ubicado en Costa del Este. Este desarrollo inmobiliario se denomina: Downtown at Costa del Este.

La propiedad consiste en un lote de terreno con una superficie de 4,917.43 metros cuadrados identificado como la finca No. 243,367, inscrito en el documento No. 730,914 de la Sección de la propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público, ubicado en Costa del Este, entre la calle principal de I Primera H, Lote No. H-54, corregimiento de Juan Díaz de la Ciudad de Panamá, Lote que es propiedad de Pacific East Coast Corp. Dentro de esta propiedad se ha desarrollado el centro Comercial identificado como "Downtown at Costa del Este".

La finca, arriba descrita, se encuentra ubicada en una de las áreas más exclusivas y de mayor desarrollo del país: Costa del Este. El lote se localiza entrando a Costa del Este por medio del Corredor Sur y colinda con desarrollos comerciales y residenciales de alto costo.

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



Costa del Este es uno de los desarrollos comerciales más dinámicos de la Ciudad de Panamá, incluye residencias de alto valor, edificios de apartamentos y conjuntos de viviendas familiares, áreas comerciales, un área de parque industrial. Además, se han construido escuelas, centros comerciales, iglesias y cuenta con todas las facilidades en cuanto a servicios públicos.

De acuerdo al avalúo realizado por la empresa Inversiones Panamá Florida, S.A. en noviembre de 2013, el lote de terreno tiene un valor de US\$9,834,860 (nueve millones ochocientos treinta y cuatro mil ochocientos sesenta balboas con 00/100). Es decir que se estableció un valor de US\$2,000 por metro cuadrado. En el primer trimestre de 2014, comenzaron a abrir los primeros locales comerciales.

La empresa encargada del avalúo fue fundada en 1963, originalmente como una empresa de corretaje de bienes raíces. En el año de 1972, se fundó el Departamento de Avalúos, como complemento del negocio de corretaje.

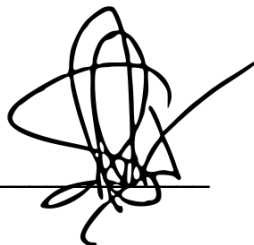
#### **D. Estructura Organizativa**

Pacific East Cost Corp., está organizando bajo una estructura que permite la flexibilidad y agilidad que la propia naturaleza del negocio exige al igual que mitigar los riesgos inherentes al mismo.

Según el artículo décimo del Pacto Social, la sociedad tendrá un mínimo de tres (3) directores. En las sesiones de Junta Directiva y de la Junta General de Accionistas, Cualquiera de sus miembros podrá ser representado y votar por medio de un apoderado que no necesariamente tiene que ser ni director ni accionista, una vez su nombramiento haya sido por escrito, en documento público o privado, y con poder de sustitución o sin él.

El presidente Ejecutivo y Gerente General está representado por Henry Levy Sakhai, persona con vasta experiencia en el desarrollo de promoción de proyectos inmobiliarios y el negocio de bienes raíces, cuya responsabilidad es la administración diaria del negocio y el fiel cumplimiento de los Procesos establecidos para el buen funcionamiento de la empresa.

Representante Legal



## E. Propiedades

El cuadro de propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre 2023, se refleja de acuerdo a lo siguiente:

	Terrenos	Edificio y mejoras	Mobiliario y equipo	Total
<b><u>Costo</u></b>				
Saldo al 1 de enero de 2022	B/. 9,834,860	B/. 4,452,550	B/. 17,747	B/. 14,305,157
Adiciones	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>9,834,860</u>	<u>4,452,550</u>	<u>17,747</u>	<u>14,305,157</u>
Saldo al 1 de enero de 2023	9,834,860	4,452,550	17,747	14,305,157
Adiciones	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>9,834,860</u>	<u>4,452,550</u>	<u>17,747</u>	<u>14,305,157</u>
<b><u>Depreciación y amortización acumulada</u></b>				
Saldo al 1 de enero de 2022	B/. -	B/. (1,182,387)	B/. (2,696)	B/. (1,185,083)
Aumentos	-	(147,139)	(1,774)	(148,913)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	<u>(1,329,526)</u>	<u>(4,470)</u>	<u>(1,333,996)</u>
Saldo al 1 de enero de 2023	-	(1,329,526)	(4,470)	(1,333,996)
Aumentos	-	(147,139)	(1,774)	(148,913)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	-	<u>(1,476,665)</u>	<u>(6,244)</u>	<u>(1,482,909)</u>
<b><u>Valor en libros, neto</u></b>				
Al 1 de enero de 2023	<u>B/. 9,834,860</u>	<u>B/. 3,123,024</u>	<u>B/. 13,277</u>	<u>B/. 12,971,161</u>
Al 31 de diciembre de 2023	<u>B/. 9,834,860</u>	<u>B/. 2,975,885</u>	<u>B/. 11,503</u>	<u>B/. 12,822,248</u>
Al 1 de enero de 2022	<u>B/. 9,834,860</u>	<u>B/. 3,270,163</u>	<u>B/. 15,051</u>	<u>B/. 13,120,074</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>B/. 9,834,860</u>	<u>B/. 3,123,024</u>	<u>B/. 13,277</u>	<u>B/. 12,971,161</u>

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

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

## G. Información sobre tendencias

Desde el entorno urbano de la Ciudad de Panamá hasta las atractivas zonas costeras, el mercado inmobiliario de Panamá en el año 2024 tiene potencial de ser más dinámico que el año anterior.

Según estadísticas de Encuentra24, en varias zonas de alta demanda de la ciudad los precios de venta de departamentos tienen un ligero aumento respecto a años anteriores (desde 2020 hasta la actualidad). Por otro lado, las tarifas de alquiler aumentaron sustancialmente en 2024, en comparación con 2022 (+15%) y 2023 (+10%).

El 2024 es un año que viene con tiempos turbulentos no solo en el mercado de Norteamérica, sino también en todo el mundo, debido a los conflictos internacionales. Panamá ha demostrado históricamente ser un país estable, gracias a su crecimiento sustentable en el sector inmobiliario y de la construcción, pero también con una fuerte economía marítima y logística debido al Canal de Panamá.

Representante Legal 

## II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis está basado en el desempeño de la empresa mostrado en los estados financieros auditados para el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

### A. Liquidez

	31-dic-23	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-19
Activos corrientes	883,950	643,429	653,747	542,888	382,403
Pasivos corrientes	916,497	779,223	745,599	807,508	424,308
Razón corriente ( <i>activos corrientes / pasivos corrientes</i> )	0.96	0.83	0.88	0.67	0.90
Capital de trabajo ( <i>activos corrientes - pasivos corrientes</i> )	(32,547)	(135,794)	(91,852)	(264,620)	(41,905)

Durante el periodo del año 2023 la liquidez del emisor presentó:

- El activo corriente aumentó respecto al año anterior producto de la disposición de efectivo en banco e incremento en las cuentas por cobrar comerciales, se refleja un aumento en los activos corrientes de B/. 240,521.
- El pasivo corriente mostró un aumento respecto al año anterior debido a los intereses por pagar y gastos acumulados por pagar, por un monto de B/.137,274.
- Los activos corrientes aumentaron en un monto neto de B/.240,521 y los pasivos corrientes aumentaron en un monto de B/.137,274, reflejando un aumento en el capital de trabajo 0.13.

### B. Recursos de Capital

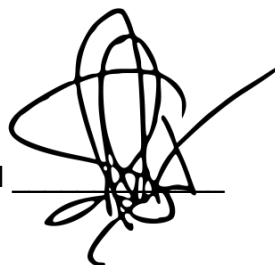
	31-dic-23	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-19
Pasivos	11,387,453	10,983,320	10,743,439	10,231,599	9,693,628
Patrimonio	2,718,504	3,031,029	3,430,141	3,926,121	4,451,071
Total de recurso de capital	8,668,949	7,952,291	7,313,298	6,305,478	5,242,557
Apalancamiento ( <i>pasivos/ patrimonio</i> )	4.19	3.62	3.13	2.61	2.18

El nivel de apalancamiento (pasivo/patrimonio) mostró un aumento en los recursos de capital respecto al año anterior terminado al 31 de diciembre de 2022 a consecuencia del aumento en los pasivos en B/.404,133 y disminución en el patrimonio en B/.(312,525), motivado por un aumento en los ingresos de B/.23,200 y un aumento en los gastos administrativos por B/.18,505 y gastos de intereses financieros en B/.44,882.

### C. Patrimonio

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

Representante Legal



## D. Resultados de las Operaciones

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2023, la Empresa reportó ingresos de alquileres por B/.677,309 y cuota de mantenimiento por B/.54,659 y ha percibido otros ingresos por la suma de B/.26,328. El total de ingresos fue de B/.758,296. A su vez, se generaron costos financieros por la suma de B/.(685,756), mientras que los gastos generales y administrativos reflejaron un total de B/.(385,065) originando una pérdida neta de B/.(312,525).

## E. Análisis de Perspectivas

Al 31 de diciembre de 2023 los resultados reflejan una pérdida por la suma de B/.(312,525) originada por la disminución de los cánones de arrendamiento solicitado por los arrendatarios y locales que fueron desocupados, que a la fecha del cierre no se han alquilado.

Las condiciones macroeconómicas que experimenta la región de Centroamérica seguirán presentando desafíos para el entorno y crecimiento operativas de las Empresas, sin embargo Panamá desde la perspectiva inmobiliaria, se posiciona como uno de los mejores centros de negocios por todas sus facilidades fiscales que ofrece tanto para inversiones como para extranjeros que deseen invertir, su amplio mercado inmobiliario de alquiler, compra y venta, facilita la residencia en un centro financiero y turístico de primer nivel.

## III.DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

### A. Directores

Ninguno de los directores y dignatarios listados a continuación ha sido designado en su cargo con base en arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores. La Junta Directiva del Emisor está compuesta por las siguientes personas:

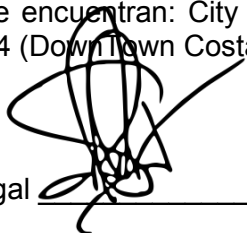
#### **HENRY LEVY SAKHAI - PRESIDENTE**

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

El señor Levy es graduado en Economía y Finanzas de la Bentley en Waltham, MA, USA en el año 1989. Desde 1990 es Presidente y Gerente General de Levy & Company, ubicada en la Zona Libre de Colón, esta empresa está dedicada a la venta de Textil al por mayor. También ha creado compañías como: Deco Import, Textiles Mundiales, Alfombras Mundiales, Bazz Decor, Confecciones Shic, Ambitec, entre otras.

Desde el año 2007 se incorpora a MLG Group como director, empresa que se dedica a promover proyectos de Construcción en Panamá y Colón. Entre los proyectos que hemos concebido se encuentran: City Mall, Inmobiliaria AFAM, Cosmopolitan (San Francisco) y Promotora 54 (Down town Costa del Este).

Representante Legal





## **EDUARDO EZRA GATENO HAFEITZ - TESORERO**

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

El señor Gateno es graduado del Georgia Institute of Technology de la ciudad de Atlanta Georgia, en donde obtuvo el título de Ingeniero Industrial (ISYE) en marzo de 1989.

Inició su carrera profesional en 1989 en la empresa Confecciones Internacionales, S.A. en donde ocupó diversos cargos, hasta alcanzar la Gerencia General en el año 1992. En 1997 fundó la empresa Realty, S.A. dedicada a la promoción de Bienes y Raíces y la adquisición de propiedades para remodelación, ocupando la Gerencia General de dicha compañía. Desde 1999 ha sido Gerente General de Pacific Development, empresa encargada de desarrollar los proyectos residenciales Pacific Point y Pacific Village.

Desde 2003 ha sido Gerente General de Pacific Developers empresa dedicada a la promoción y desarrollo de proyectos residenciales, comerciales como los son Kings Park, Condado Business Center, The Grand Tower, Fortune Plaza, Sea Point y The Towers at 50th entre otros.

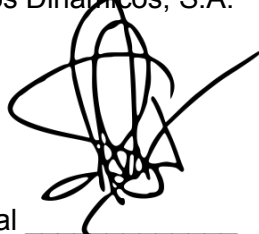
También ha fundado la empresa Mosa Studio, S.A. en la Zona libre de Colón la cual se dedica a la fabricación y distribución de prendas licenciadas de marcas internacionales.

## **RAYMOND HOMSANY - SECRETARIO**

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

El señor Homsany es Ingeniero Civil, graduado de Southern Methodist University en Dallas Texas en el 2006. Actualmente es Presidente de las siguientes empresas The Group, Inc., empresa promotora de proyectos inmobiliarios, The Group Realtors, Corp, empresa dedicada a la venta de proyectos residenciales y comerciales, The Group Developers, S.A. empresa dedicada al desarrollo de proyectos.

De forma paralela, el señor Homsany ha ejercido desde 2008 la Vicepresidencia de Proyectos de The Group, Inc. empresa dedicada al desarrollo inmobiliario de proyectos tanto residenciales como comerciales. Entre los proyectos desarrollados se encuentran el Mystic Blue, Mystic Gate, Mystic City, The One Tower, Hotel Dilido, Porto Caribe, entre otros. Además, es socio en las empresas Constructores Nacionales, S.A. SM Corporation, S.A. Concretos Dinámicos, S.A.



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

## B. Ejecutivos Principales

El emisor no cuenta con personal ni ejecutivos ya que subcontrata los servicios que requiere. Sin embargo, el emisor tiene como asesor al señor David Btesh.

### DAVID BTESH

*Nacionalidad:* Panameño  
*Fecha de nacimiento:* 18 de octubre de 1942  
*Domicilio comercial:* Edificio Pacific Village Nivel E-400  
*Apartado postal:* 0831-01715  
*E-Mail:* [dbtesh@pacificpointpanama.com](mailto:dbtesh@pacificpointpanama.com)  
*Teléfono:* (507) 209-3600  
*Fax:* (507) 209-3635

El señor Btesh obtuvo el título en Industrial Management en Georgia Institute of Technology en 1961. Inicio su carrera como empresario en 1960, desde entonces se ha incursionado en diversas actividades empresariales, tales como fábrica de ropa, fábrica de botas y de harina de trigo, comercio al por menor como Yinori y Audio Foto Internacional, entre otras. En la actualidad es accionista de Consorcio Administrativo, campaña promotora de importantes proyectos de bienes y raíces desarrollados principalmente en el área de Obarrio, San Francisco y Paitilla. Desde 1999, es también Socio de Pacific Realty, compañía de bienes y raíces que promueve el área de Punta Pacífica. También posee participación en Aseguradora Ancón, Acobir, B'nai B'rith-Panamá, Unibank & Trust, Pacific Developers, Inc., Pacific Realty International Corp., Punto en el Pacifico Development Corp., y Consorcio Administrativo.

## C. Asesores legales

### Asesor legal de la Emisión – Fábrega, Molino & Molino

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

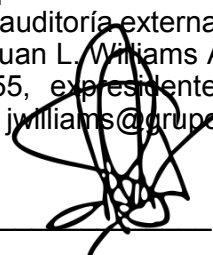
Fábrega, Molino & Molino está ubicado en BMW Plaza, piso 9, calle 50, San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 301-6600, Fax: (507) 301-6606, email: [tabadia@fmm.com.pa](mailto:tabadia@fmm.com.pa).

Los asesores legales confirman que el Emisor es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes del Emisor y una vez emitidos, los Bonos constituirán obligaciones válidas legales y exigibles de la misma. Lo antes expuesto consta en carta que reposa en los archivos de la Superintendencia de Mercado de Valores, al igual que en los archivos de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., como documento de referencia pública.

## D. Auditores:

Integral Management & Consulting, Inc. con domicilio en Vía Ricardo J. Alfaro, Plaza Mirage, Local 6, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado Postal 0819-01636, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfonos (507) 374-5772 / 6820-2363 presta al Emisor los servicios de auditoría externa de los estados financieros. El Socio de Servicios al Cliente y Auditoría es Juan L. Williams A., Contador Público Autorizado, con licencia de idoneidad profesional 1055, ex presidente del Colegio de Contadores Públicos Autorizados de Panamá, email: [jwilliams@grupo-imc.com](mailto:jwilliams@grupo-imc.com).

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



## E. Valuadores:

La compañía que realizó los avalúos fue Panamá Florida, con sede en Paitilla, PH. Plaza Paitilla, Primer Piso, Local 61; Teléfono (507) 264-3500 Apartado Postal 0816-01692 Panamá, Rep. De Panamá, e-mail: contactenos@panamaflorida.net; y su página web es www.panamaflorida.net.

## F. Asesores Financieros:

Capital Assets Consulting, Inc. actuó como Agente Estructurador de la Emisión de Bonos, Siendo sus responsabilidades la de supervisar la preparación de este Prospecto Informativo, coordinar con los asesores legales la elaboración de la documentación legal pertinente, y obtener el registro de esa Emisión de Bonos por parte de la Superintendencia de Mercados de Valores, la inscripción de la misma en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Adicionalmente, Capital Assets Consulting, Inc. actuó como agente colocador y puesto de bolsa de la Emisión.

## G. Designación por acuerdos e entendimientos

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

## H. Compensación

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución del Emisor hasta la Fecha de Oferta, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. Sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

## I. Prácticas de la Directiva

Mensualmente, la Junta Directiva se reúne para revisar las operaciones y los temas más relevantes que hayan sucedido durante el mes, principalmente enfocándose en las cifras financieras y en los saldos de los alquileres por cobrar.

Los pagos significativos igualmente deben ser firmados conjuntamente por dos directores

## J. Riesgos y mitigantes

**Riesgo del giro del negocio:** El Emisor deriva sus ingresos del alquiler de las propiedades, por lo tanto, una disminución de la ocupación de estos locales podría afectar la capacidad de repago de El Emisor.

**Riesgo de liquidez:** El riesgo de liquidez es el riesgo que la Compañía encuentre dificultades para obtener los fondos para cumplir compromisos asociados con las obligaciones financieras y a proveedores. La compañía utiliza administra este riesgo manteniendo niveles adecuados de liquidez con fondos colocados en bancos.

**Riesgo de tasa de interés:** La compañía no mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses, por lo que sus flujos de caja son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado. La Compañía mantiene riesgos asociados con las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés para sus obligaciones con los tenedores de bonos, y controla dicho riesgo mediante un seguimiento continuo de las tasas vigentes en el mercado financiero local.

**Riesgo de disminución general de precios de las propiedades:** Una disminución importante de los precios de alquiler de las propiedades pueden afectar adversamente la capacidad de pago de sus obligaciones.

**Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito se origina del efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas, documentos por cobrar y consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras a la Compañía. Para la administración del riesgo de crédito originado por sus cuentas por cobrar comerciales, la Compañía diversifica sus deudores y han establecido políticas para asegurarse que los alquileres de los locales comerciales se realizan a clientes que tienen una adecuada historia crediticia. Se establecen plazos de pago y límites de crédito específicos en función del análisis periódico de la capacidad de pago de los clientes.

Los Directores no tienen fecha de expiración del período pactado y no existen ningún contrato entre ellos y El Emisor solicitante para la prestación de sus servicios.

Hasta el momento, el Emisor no ha adoptado prácticas de Gobierno Corporativo en base a reglamentación específica, tal como lo establece el Acuerdo No. 112-2003 del 11 de noviembre de 2003.

## K. Empleados

El Emisor no cuenta con personal.

## L. Propiedad Accionaria

Grupo de Accionistas	Cantidad de Acciones Comunes Emitidas y en Circulación	% total de Acc. Comunes Emitidas y en Circulación	Número de Accionistas	% del Total de Accionistas
Directores, Dignatarios y Ejecutivos Clave	500	100%	7	100%
Otros Accionistas	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>500</b>	<b>100%</b>	<b>7</b>	<b>100%</b>

## IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

### A. Identidad

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

### B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor

Accionista	Cantidad de acciones	Participación Porcentual
Accionista 1	140	28.00%
Accionista 2	90	18.00%
Accionista 3	70	14.00%
Accionista 4	50	10.00%
Accionista 5	50	10.00%
Accionista 6	50	10.00%
Accionista 7	50	10.00%
<b>Total</b>	<b>500</b>	<b>100.00%</b>

Representante Legal



### **C. Persona controladora**

No aplica

### **D. Cambios en el control accionario**

La totalidad de las acciones fueron emitidas en el primer año de operaciones y desde entonces no han existido cambios en el control accionario.

## **V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES**

### **A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas**

El Emisor no tiene partes relacionadas, salvo que el asesor legal de la empresa es miembro de la Junta Directiva.

### **B. Interés de Expertos y Asesores**

La relación que existe entre los asesores legales, financieros y auditores es estrictamente para la prestación de sus servicios en lo que respecta a esos temas.

## **VI. TRATAMIENTO FISCAL**

Los titulares de los Bonos emitidos por El Emisor, gozan de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en el Decreto Ley 1 del 8 de julio de 1999:

### **1. Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital:**

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendo y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 del 19 de junio de 2006, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el Impuesto sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre las ganancias de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como Impuesto sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital.

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

Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto sobre la Renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

En caso de que un tenedor de Bonos adquiera éstos fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago, Registro y Transferencia el registro de la transferencia del bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 5% a que se refiere el artículo 2 de la Ley 18 de 2006 en concepto de pago del Impuesto sobre la Renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los bonos.

## 2. Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 270 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, tal como fue modificado por el Artículo 146 de la Ley 8 de 2010, por lo cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá, salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, que se refiere a las reglas sobre dividendos, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Comisión Nacional de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Esta sección es un resumen de disposiciones legales reglamentarias vigentes y se incluye en este prospecto informativo con carácter meramente informativo. Este Capítulo no constituye una garantía por parte de El Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá, independientemente, cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

## VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

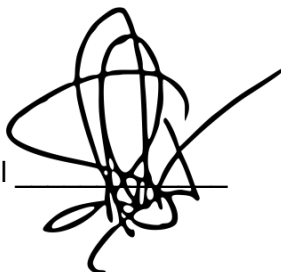
### A. Resumen de la Estructura de Capitalización

#### 1. Acciones y títulos de participación

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

Al 31 de diciembre de 2023 se encontraban emitidas en circulación quinientas (500) acciones comunes por un monto de US\$210,000.

Representante Legal



## 2. Títulos de deuda

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

En julio de 2015, la empresa obtuvo aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores (antes Comisión Nacional de Valores) para realizar una emisión de Programa Rotativo de Bonos Corporativos por la suma de US\$10,000,000.

## B. Descripción y derecho de los Títulos

### 1. Capital accionario

Al 31 de diciembre de 2023, el Emisor cuenta con un patrimonio total de B/.2,718,504 y su capital accionario está compuesto como se indica a continuación:

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

### 2. Títulos de participación

Al 31 de diciembre de 2023, el Emisor no tenía emitidos valores que consisten en títulos patrimoniales o de participación, pero de naturaleza diferente a las acciones de capital de sociedades anónimas.

### 3. Títulos de deuda

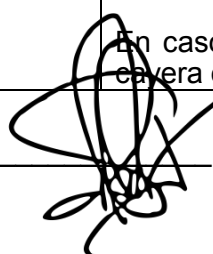
Al 31 de diciembre de 2023, el Emisor mantenía emitidos y en circulación bonos corporativos correspondientes a dos emisiones cuyas características más importantes se resumen a continuación:

Instrumento:	Emisión de Bonos Corporativos en dos (2) Series: Serie Senior A y Serie Subordinada B, registrados en la Superintendencia de Mercado de Valores.
Fecha de la oferta:	17 de julio de 2015
Monto de la oferta:	La emisión total será por hasta diez millones de dólares (US\$10,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta en dos (2) Series, la Serie Senior A y la Serie Subordinada B.
Monto de cada una de las Series:	Serie Senior A: Tres millones de dólares (US\$3,000,000). Serie Subordinada B: Siete millones dólares (US\$7,000,000).

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

Tasa de interés:	La tasa de interés de cada una de las series será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de las series a ser ofrecidas. La base de cálculos de los intereses de los Bonos será días reales entre trescientos sesenta (360) días.
Respaldo y garantías	<p>Las series Senior de los Bonos están garantizados por un fideicomiso irrevocable de garantía suscrito con Capital Trust &amp; Finance, Inc. El Fideicomiso está compuesto por los siguientes bienes y derechos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles cuyo valor de mercado según avalúo independiente deberá cubrir en todo momento al menos el 2.0 veces el saldo emitido y en circulación de los Bonos de esta serie.</li> <li>b) Cesión de las pólizas de seguros sobre las mejoras de los Bienes Inmuebles emitidas por una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubra al menos el 80% del valor de las mejoras de los Bienes Inmuebles.</li> <li>c) Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento proveniente de los Contratos de Arrendamiento que hayan sido cedidos mediante el Contrato de Cesión de Cánones de arrendamiento los cuales se depositarán en las cuentas Fiduciarias.</li> <li>d) Las cuentas Fiduciarias.</li> </ul> <p>El Emisor contará con un período de treinta (30) días calendario a partir de la Primera Fecha de Oferta de la Serie Senior para que se constituya primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre ciertos Bienes Inmuebles cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.</p> <p>En caso de que, durante los treinta (30) días calendarios siguientes a la Primera Fecha de Oferta de la Serie Senior, no se haya colocado la totalidad de la misma, el Fiduciario podrá aceptar la constitución de primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio únicamente sobre aquellos Bienes Inmuebles que sean necesarios para satisfacer la Cobertura de Garantías. En caso de colocaciones posteriores de la Serie respectiva, el Emisor contará con un período de sesenta (60) días calendarios para otorgar garantías adicionales para satisfacer la Cobertura de Garantías.</p>
Forma y denominación de los bonos:	Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados y sin cupones en denominaciones de mil Dólares (US\$1,000.00) y múltiplos de dicha denominación
Fecha de vencimiento, pago de capital	La Fecha de Vencimiento y el cronograma de amortización de capital de cada una de las Series a ser emitidas serán comunicado mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s).
Fechas de pago:	<p>Los intereses correspondientes a los Bonos se pagarán trimestralmente al final de cada periodo, hasta la Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el Saldo Insoluto del Bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero.</p> <p>En caso de que dicha Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento cayera en una fecha que no sea Día Hábil, en cuyo caso la Fecha de</p>

Representante Legal





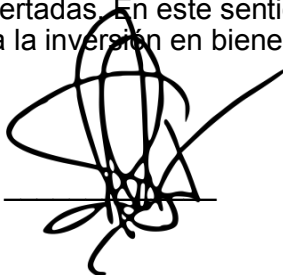
	Pago o la Fecha de Vencimiento, deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin correrse dicha Fecha a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del Período de Interés subsiguiente.
Redención anticipada:	<p>Con relación a las Series Senior: El Emisor podrá redimir cualquiera de las Series Senior, parcialmente o totalmente una vez cumplidos los dos (2) años contados desde su respectiva Fecha de Oferta, al 100% del monto de su Saldo Insoluto. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago.</p> <p>Con relación a las Series Subordinadas: El Emisor podrá redimir anticipadamente cualquiera de las Series Subordinadas, parcialmente o totalmente en cualquier momento, al 100% del monto de su Saldo Insoluto, siempre y cuando: a) No se haya producido una Causal de Vencimiento Anticipado de las Series Senior; b) El Emisor esté al día en el pago de intereses y capital cuando así corresponda de las Series Senior; y e) Se haya pagado o redimido el 100% del saldo a capital de las Series Senior. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, si un cambio en materia fiscal afecta adversamente las perspectivas del Emisor, entonces el mismo podrá, con la debida aprobación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, redimir completamente el Programa en cualquier fecha designada como Fecha de Pago sin ninguna penalidad que no sea expresamente exigida por ley. Dicha redención deberá ser por el monto total del Programa, y se deberá anunciar al público inversionista con al menos quince (15) días calendario de anticipación.</p> <p>Para mayor información sobre las condiciones de redención anticipada por favor referirse a la sección III.A.12 del Prospecto.</p>
Agente fiduciario:	Capital Trust & Finance, Inc.
Agente de pago, registro y transferencia:	Capital Bank Inc.
Leyes aplicables:	El Programa se regirá por las leyes de la República de Panamá.
Listado:	Bolsa de Valores de Panamá
Custodio	Central Latinoamericana de Valores (LatinClear)

### C. Información del Mercado

Las acciones del grupo están listadas en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (antes denominada Bolsa de Valores de Panamá, S.A.). Las transacciones de compra-venta, se han realizado por su valor de mercado al momento de la operación. Cualquier Casa de Valores debidamente acreditada por la Superintendencia del Mercado de Valores, puede crear mercado a las acciones de Pacific East Coast, Corp.

La compañía cree que los cambios en el mercado estarán orientados a alcanzar el equilibrio entre la oferta y la demanda. En el mercado inmobiliario de Panamá, es importante estar al tanto de las tendencias y proyecciones para tomar decisiones financieras acertadas. En este sentido, se espera que el año 2024 presente un panorama favorable para la inversión en bienes raíces en el país.

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



## II PARTE

### VIII. RESUMEN FINANCIERO

Se incluye el Resumen Financiero por el período del 31 de diciembre de 2023 que se reporta y el anterior requerido.

<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>	<b>Año que reporta</b>	<b>Año anterior</b>	<b>Año anterior</b>	<b>Año anterior</b>	<b>Año anterior</b>
	<b>31-dic-23</b>	<b>31-dic-22</b>	<b>31-dic-21</b>	<b>31-dic-20</b>	<b>31-dic-19</b>
Ventas o Ingresos Totales	758,296	735,096	654,323	517,874	940,785
Margen Operativo	(41.21%)	(54.29%)	(76.48%)	(101.37%)	(11.55%)
Gastos Generales y Administrativos	236,152	254,657	265,050	153,253	159,844
Gastos Financieros	685,756	730,638	741,845	742,107	742,142
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	(312,525)	(399,112)	(500,458)	(524,950)	(108,665)
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-
Utilidad o Pérdida Neta	(312,525)	(399,112)	(500,458)	(524,950)	(108,665)
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500	500
Utilidad o (Pérdida por Acción)	(625)	(798)	(1,001)	(1,050)	(217)
Depreciación y Amortización	148,913	148,913	147,886	147,464	147,464
<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>Año que reporta</b>	<b>Año anterior</b>	<b>Año anterior</b>	<b>Año anterior</b>	<b>Año anterior</b>
	<b>31-dic-23</b>	<b>31-dic-22</b>	<b>31-dic-21</b>	<b>31-dic-20</b>	<b>31-dic-19</b>
Activo Circulante	883,950	643,429	653,747	542,888	382,403
Activos Totales	14,105,957	14,014,349	14,173,580	14,157,720	14,144,699
Pasivo Circulante	916,497	779,223	745,599	807,508	424,308
Deuda a Largo Plazo	10,470,956	10,204,097	9,997,840	9,424,091	9,269,320
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	(1,879,249)	(1,566,724)	(1,167,612)	(671,632)	(146,682)
Superávit por revaluación de terreno	4,390,824	4,390,824	4,390,824	4,390,824	4,390,824
Patrimonio Total	2,718,504	3,031,029	3,430,141	3,926,121	4,451,071
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>					
Dividendo/Acción					
Deuda Total/Patrimonio	3.85	3.62	3.13	2.61	2.18
Capital de Trabajo	(32,547)	(135,794)	(91,852)	(264,620)	(41,905)
Razón Corriente	0.96	0.83	0.88	0.67	0.90
Utilidad (Pérdida) Operativa/Gastos financieros	0.54	(0.55)	(0.67)	(0.71)	(0.15)

Representante Legal

### III PARTE

#### IX. ESTADOS FINANCIEROS

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

### IV PARTE

#### X. CERTIFICADO FIDUCIARIO.

Se adjunta informe de Actualización anual al cierre del 31 de diciembre de 2023.

### V PARTE

#### XI. ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO

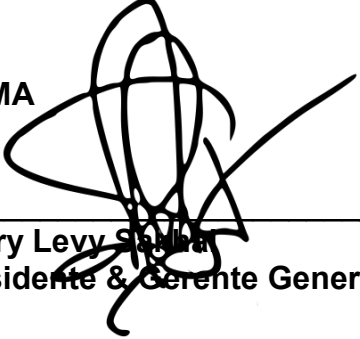
Se adjuntan los estados financieros del fideicomiso al cierre del 31 de diciembre de 2023.

### VI PARTE

#### XII. DIVULGACIÓN

El presente Informe de Actualización Anual se encontrará disponible a los inversionistas y público en general para ser consultado en las páginas de Internet (*web sites*) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá ([www.conaval.gob.pa](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 S. Milla  
Presidente & Gerente General

Representante Legal 

Informe de los Auditores Independientes  
a la Junta Directiva y Accionistas de  
**Pacific East Coast, Corp**  
Estados Financieros

Por el año terminado al 31-12-23

26 de marzo de 2024

**IMC Auditores - Panamá**

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

# Pacific East Coast, Corp

## Índice para los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

---

	<b>Páginas</b>
Informe de los Auditores Independientes	
a la Junta Directiva y Accionistas de Pacific East Coast, Corp	1-3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultados	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8-21

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

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LA JUNTA DIRECTIVA Y ACCIONISTAS DE PACIFIC EAST COAST, CORP.**

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de Pacific East Coast, Corp. ("la empresa"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y el estado de resultados, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que comprenden un resumen de políticas de contabilidad significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Pacific East Coast, Corp. al 31 de diciembre de 2023, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### *Fundamento de la Opinión*

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

### *Otros Asuntos*

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de expresar una opinión de los estados financieros tomados en conjunto. El estado de situación financiera, de resultados, al 31 de diciembre de 2023, se presentan para propósitos de análisis y no es una sección requerida en los estados financieros. Esta información fue sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados al examen de los estados financieros y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos los aspectos materiales en relación con los estados financieros tomados en conjunto.

### *Responsabilidad de la Administración y del Gobierno por los estados financieros*

La Administración de la Empresa es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.



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

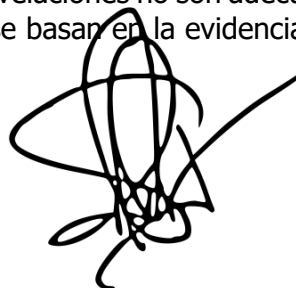
Los integrantes del gobierno de la Empresa son responsables de la supervisión de información financiera de la Empresa.

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

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

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

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



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

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


Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría con salvedades.

*Otros requerimientos legales de información*

- En cumplimiento con la Ley No. 280 del 30 de septiembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:
- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se realizó físicamente en territorio panameño para aquellas entidades o actividades de negocios dentro de la Empresa que realizan operaciones que se perfeccionan, consumen o surten efectos dentro de la República de Panamá.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Juan L. Williams A., con número de identificación Contador Público Autorizado (CPA) No. 1055. El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría de la Empresa a la que se refiere este informe, está conformado por Juan L. Williams, Socio; América Manfre, Socio Impuesto, Carolina González, Supervisor Senior y Álvaro Serrano; Auditor.

**INTEGRAL MANAGEMENT & CONSULTING, INC**

Panamá, República de Panamá  
26 de marzo de 2023

  
\_\_\_\_\_  
Juan L. Williams A.  
Socio C.P.A. 1055





**PACIFIC EAST COAST, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de situación financiera**

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo en caja y banco	6	B/. 251,242	B/. 6,484
Cuentas por cobrar comerciales	7	600,481	590,472
Gasto de emisión de bonos	8	26,091	40,589
Gastos pagados por anticipado	8	6,136	5,884
<b>Total de activos corrientes</b>		<u>883,950</u>	<u>643,429</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades, mobiliarios y mejoras, neto	9	12,822,248	12,971,161
Gastos e impuestos pagados por anticipado	8	399,759	399,759
<b>Total de activos no corrientes</b>		<u>13,222,007</u>	<u>13,370,920</u>
<b>Total de activos</b>		<u>14,105,957</u>	<u>14,014,349</u>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Sobregiro bancario	10	108,955	234,623
Cuentas por pagar		413,046	431,930
Intereses por pagar		245,491	-
Gastos acumulados por pagar		149,005	112,670
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<u>916,497</u>	<u>779,223</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Bonos por Pagar	11	7,052,378	7,345,118
Cuentas por pagar accionistas	5	3,249,186	2,703,000
Depósito de clientes	12	144,743	131,330
Impuesto sobre la renta diferido		24,649	24,649
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<u>10,470,956</u>	<u>10,204,097</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>11,387,453</u>	<u>10,983,320</u>
<b>Patrimonio de los accionistas</b>			
Capital	13	210,000	210,000
Impuesto complementario		(3,071)	(3,071)
Superávit por reevaluación	14	4,390,824	4,390,824
Pérdidas acumulada		(1,879,249)	(1,566,724)
<b>Total de patrimonio de los accionistas</b>		<u>2,718,504</u>	<u>3,031,029</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio de los accionistas</b>		<u>B/. 14,105,957</u>	<u>B/. 14,014,349</u>

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

**PACIFIC EAST COAST, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de resultados**

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

---

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Ingresos</b>			
Alquiler		B/. 677,309	B/. 633,969
Mantenimiento		54,659	59,442
Otros ingresos		<u>26,328</u>	<u>41,685</u>
<b>Total de ingresos</b>		<u>758,296</u>	<u>735,096</u>
<b>Gastos</b>			
Depreciación	9	(148,913)	(148,913)
Gastos generales y administrativo	15	<u>(236,152)</u>	<u>(254,657)</u>
<b>Total de gastos</b>		<u>(385,065)</u>	<u>(403,570)</u>
Intereses ganados		-	-
Financieros		<u>(685,756)</u>	<u>(730,638)</u>
<b>Costos financieros, netos</b>		<u>(685,756)</u>	<u>(730,638)</u>
<b>Pérdida neta</b>		<u>B/. (312,525)</u>	<u>B/. (399,112)</u>

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



**PACIFIC EAST COAST, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de cambios en el patrimonio**

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

---

	<b>Nota</b>	<b>Capital</b>	<b>Impuesto complementario de dividendos</b>	<b>Superávit por reevaluación</b>	<b>Utilidad no distribuidas</b>	<b>Total de patrimonio</b>
<b>Saldo al 1 de enero de 2022</b>		B/. 210,000	B/. (3,071)	B/. 4,390,824	B/. (1,167,612)	B/. 3,430,141
Pérdida neta del año		-	-	-	(399,112)	(399,112)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	13	<u>B/. 210,000</u>	<u>B/. (3,071)</u>	<u>B/. 4,390,824</u>	<u>B/. (1,566,724)</u>	<u>B/. 3,031,029</u>
<b>Saldo al 1 de enero de 2023</b>		210,000	(3,071)	4,390,824	(1,566,724)	3,031,029
Pérdida neta del año		-	-	-	(312,525)	(312,525)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	13	<u>B/. 210,000</u>	<u>B/. (3,071)</u>	<u>B/. 4,390,824</u>	<u>B/. (1,879,249)</u>	<u>B/. 2,718,504</u>

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



**PACIFIC EAST COAST, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de flujo de efectivo**

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Pérdida del período		B/. (312,525)	B/. (399,112)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	9	148,913	148,913
Costos financieros, neto		<u>685,756</u>	<u>730,638</u>
		<u>522,144</u>	<u>480,439</u>
Cambios en			
Cuentas por cobrar comerciales	7	(10,009)	(2,934)
Gastos pagados por anticipado	8	(252)	14,275
Gasto de emisión de bono	8	14,498	-
Cuentas por pagar		(18,884)	17,856
Depósitos de clientes	12	13,413	2,594
Gastos acumulados por pagar		<u>36,335</u>	<u>35,221</u>
<b>Efectivo generado por las actividades de operación</b>		557,245	547,451
Gastos de intereses		<u>(685,756)</u>	<u>(730,638)</u>
<b>Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación</b>		<u>(128,511)</u>	<u>(183,187)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Bonos por pagar	11	(292,740)	(276,930)
Sobregiros bancarios	10	(125,668)	(19,453)
Intereses por pagar		245,491	-
Cuentas por pagar accionistas		<u>546,186</u>	<u>480,593</u>
<b>Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento</b>		<u>373,269</u>	<u>184,210</u>
<b>Aumento (disminución) neto en el efectivo</b>		244,758	1,023
Efectivo neto al inicio del año		<u>6,484</u>	<u>5,461</u>
<b>Efectivo neto al final del año</b>	6	<u>B/. 251,242</u>	<u>B/. 6,484</u>

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



## **PACIFIC EAST COAST, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

---

#### **(1) Información general**

Pacific East Coast, Corp. (la Compañía) fue constituida en la República de Panamá el 31 de mayo de 2006, según Escritura Pública No. 13135 de la Notaría Primera del Circuito Notarial de Panamá, República de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá Sistema Mercantil bajo el documento No. 964560 y Ficha No. 528647. La Compañía se dedica al alquiler de locales comerciales.

Mediante Escritura Pública No. 6661 de 10 de abril de 2014 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, se protocolizaron actas de reunión conjunta extraordinaria de directores y accionistas y el acuerdo de fusión en la cual Pacific East Coast Corp. Absorbió a Promotora 54, S. A. y Lenny Estates, Corp.

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

Los estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2023 fueron autorizados para su emisión el 26 de marzo de 2024.

#### **(2) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de Pacific East Coast, Corp (la Empresa) al 31 de diciembre de 2023, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

#### **(3) Base para la preparación de los estados financieros**

##### **(a) Base de valuación y moneda de presentación**

Los estados financieros de Pacific East Coast, Corp (la Empresa) al 31 de diciembre de 2023 fueron preparados bajo las bases de costo histórico. Estos estados financieros están expresados en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

##### **(b) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad**

La preparación de los estados financieros de la Empresa requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, costos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

**PACIFIC EAST COAST, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

---

**(3) Base para la preparación de los estados financieros (Continuación)**

**(b) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad (continuación)**

**b.1. Estimados y supuestos**

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza tienen un alto riesgo de causar ajustes de importancia relativa a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación:

- Provisión para posibles cuentas incobrables.
- La vida útil de las propiedades, mobiliarios, equipos y mejoras.

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible al 31 de diciembre de 2023, sobre los hechos analizados y es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (aumentar o disminuir) en los próximos años, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas del estado de resultados integrales.

**(a) Comparación de la información**

Conforme a lo exigido por la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" la información presentada en los estados financieros referida al año 2022, se presenta para efectos comparativos con la información similar al año 2023.

**(4) Resumen de políticas de contabilidad más importantes**

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas por la Empresa consistentemente con aquellas utilizadas el año anterior, excepto que se señale lo contrario.

**(a) Efectivo en caja y banco**

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

**(b) 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.

**PACIFIC EAST COAST, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

---

**(4) Resumen de políticas de contabilidad más importantes (Continuación)**

**(c) Propiedad de inversión**

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 del servicio estimada de los bienes relacionados, utilizando el método de línea recta con base a las siguientes tasas de depreciación, determinada en función de los años de la vida útil estimada como promedio.

	<b>Porcentaje anual</b>	<b>Vida útil</b>
Propiedad	3.3.%	30 años

**(d) 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.

**(e) 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.



---

**PACIFIC EAST COAST, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

---

**(4) Resumen de políticas de contabilidad más importantes (Continuación)**

**(f) Bonos por pagar**

Los bonos por pagar y otros pasivos financieros, son inicialmente medidos al valor razonable, neto de los costos de la transacción y son subsecuentemente medidos al costo amortizado usando el método de interés fijo, con gastos de intereses reconocido sobre la base de la tasa efectiva. Las primas son bonos por pagarlas cuales son amortizadas bajo el método de interés fijo.

**(g) Capital en acciones**

Las acciones comunes están registradas al valor de su emisión.

**(h) 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.

**(i) 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.



## **PACIFIC EAST COAST, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

---

#### **(4) Resumen de políticas de contabilidad más importantes (Continuación)**

##### **(j) Impuesto sobre la renta**

El gasto de impuesto sobre la renta comprende el impuesto corriente y el diferido. El gasto de impuesto sobre la renta se reconoce en los resultados excepto en la medida que se relacione con partidas reconocidas directamente en patrimonio en cuyo caso se reconoce en patrimonio.

##### **Corriente**

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar o recuperar sobre el ingreso o pérdida gravable del año, utilizando las tasas de impuesto vigentes o que estarán vigentes a la fecha de reporte y cualquier ajuste al impuesto por pagar con relación a años anteriores.

##### **(k) Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Empresa cuando éstos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

##### **Activos financieros**

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera de la Empresa cuando se lleva a cabo su adquisición.

##### Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los activos se clasifican en función a su vencimiento, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

##### **Pasivos financieros y patrimonio**

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Empresa una vez deducidos todos sus pasivos.

##### Clasificación de pasivos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera los pasivos se clasifican en función a su vencimiento, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo, pero cuya refinanciación a largo plazo esté asegurada a discreción de la Empresa, mediante líneas de crédito disponible a largo plazo, se clasifican como pasivos no corrientes.

## PACIFIC EAST COAST, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

#### (5) Saldo y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre, se encuentran los siguientes saldos y transacciones entre partes relacionadas:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuentas por pagar accionistas	B/. 3,249,186	B/. 2,703,000

#### Términos y condiciones de las transacciones entre partes relacionadas

Las ventas y compras de bienes y servicios entre parte relacionadas son efectuadas a precios previamente pactados entre las partes. Las cuentas por cobrar y pagar entre partes relacionadas no tienen garantías, no generan intereses y son recuperables o pagaderas en efectivo. Durante los años que terminaron al 31 de diciembre de 2023, la empresa no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar entre partes relacionadas.

Las cuentas por cobrar y cuentas por pagar no generan interés no tiene fecha de vencimiento, ni garantías y son pagadas en efectivo.

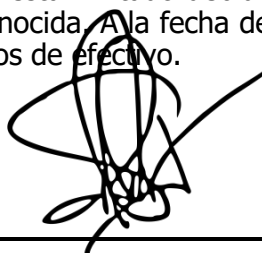
#### (6) Efectivo o equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre, Efectivo o equivalentes de efectivo están constituidos de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Efectivo</u>		
Caja menuda	B/. 150	B/. -
Sub-total	<u>150</u>	<u>-</u>
<u>Bancos</u>		
Mercantil Banco, S.A. - Fideicomiso	247,036	2,490
Mercantil Banco, S.A. - Ahorro	<u>4,056</u>	<u>3,994</u>
Total de efectivo	B/. <u>251,242</u>	B/. <u>6,484</u>

- (a) Mediante Resolución SBP-BAN-R-2023-01195 de 10 de julio de 2023, esta Superintendencia autorizó la fusión por absorción entre las entidades bancarias Mercantil Banco, S.A. y Capital Bank, Inc., de la cual Mercantil Banco, S.A. será la sociedad sobreviviente, de conformidad con los términos y condiciones contemplados en la transacción propuesta.

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.



**PACIFIC EAST COAST, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

**(7) Cuentas por cobrar comerciales**

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar comerciales, netas se presentan a continuación:

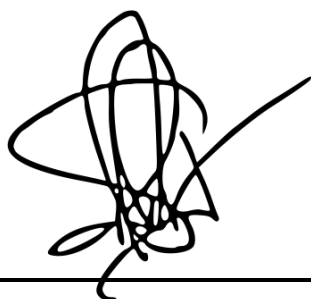
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cientes	B/. 601,750	B/. 591,741
Menos: Provisión para posibles cuentas incobrables	<u>(11,620)</u>	<u>(11,620)</u>
Subtotal	590,130	580,121
Otras	<u>10,351</u>	<u>10,351</u>
Total	<u>B/. 600,481</u>	<u>B/. 590,472</u>

El período de crédito promedio para el canon de alquiler de los locales al 31 de diciembre de 2023 es de 30 días y no se cobran intereses sobre las cuentas por cobrar.

**(8) Gastos e impuestos pagados por anticipado**

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuesto de inmueble	B/. 399,759	B/. 399,759
Emisión de bonos	26,091	40,589
Impuesto sobre la renta	5,661	5,884
ITBMS	<u>476</u>	<u>-</u>
Total	<u>B/. 431,987</u>	<u>B/. 446,232</u>



**PACIFIC EAST COAST, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

**(9) Propiedad de inversión, neto**

Al 31 de diciembre, la propiedad de inversión, neto se detallan a continuación:

	<b>Terrenos</b>	<b>Edificio y mejoras</b>	<b>Mobiliario y equipo</b>	<b>Total</b>
<b><u>Costo</u></b>				
Saldo al 1 de enero de 2022	B/. 9,834,860	B/. 4,452,550	B/. 17,747	B/. 14,305,157
Adiciones	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>9,834,860</u>	<u>4,452,550</u>	<u>17,747</u>	<u>14,305,157</u>
Saldo al 1 de enero de 2023	9,834,860	4,452,550	17,747	14,305,157
Adiciones	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>9,834,860</u>	<u>4,452,550</u>	<u>17,747</u>	<u>14,305,157</u>
<b><u>Depreciación y amortización acumulada</u></b>				
Saldo al 1 de enero de 2022	B/. -	B/. (1,182,387)	B/. (2,696)	B/. (1,185,083)
Aumentos	-	(147,139)	(1,774)	(148,913)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>-</u>	<u>(1,329,526)</u>	<u>(4,470)</u>	<u>(1,333,996)</u>
Saldo al 1 de enero de 2023	-	(1,329,526)	(4,470)	(1,333,996)
Aumentos	-	(147,139)	(1,774)	(148,913)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>-</u>	<u>(1,476,665)</u>	<u>(6,244)</u>	<u>(1,482,909)</u>
<b><u>Valor en libros, neto</u></b>				
Al 1 de enero de 2023	<u>B/. 9,834,860</u>	<u>B/. 3,123,024</u>	<u>B/. 13,277</u>	<u>B/. 12,971,161</u>
Al 31 de diciembre de 2023	<u>B/. 9,834,860</u>	<u>B/. 2,975,885</u>	<u>B/. 11,503</u>	<u>B/. 12,822,248</u>
Al 1 de enero de 2022	<u>B/. 9,834,860</u>	<u>B/. 3,270,163</u>	<u>B/. 15,051</u>	<u>B/. 13,120,074</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>B/. 9,834,860</u>	<u>B/. 3,123,024</u>	<u>B/. 13,277</u>	<u>B/. 12,971,161</u>



**PACIFIC EAST COAST, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

**(10) Sobregiros bancarios**

Al 31 de diciembre, los sobregiros bancarios se detallan así:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Mercantil Banco, S.A.	B/. 108,955	B/. 234,623

La empresa mantiene una línea de sobregiro para el pago operativo de la Plaza Comercial Downtown Costa del Este de cuatrocientos mil balboas (B/.400,000) con un vencimiento en un plazo de 12 meses y una tasa de interés del 7.50% 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 Btsh, Moises Btsh, Joseph Homsany, Eduardo Gateno 10% cada uno

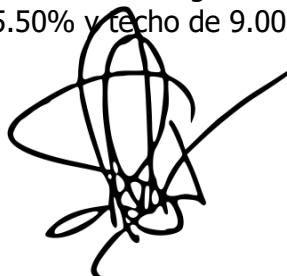
**(11) Bonos por pagar**

Al 31 de diciembre, los bonos por pagar se detallan así:

				<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Tipo</b>	<b>Fecha de Emisión</b>	<b>Tasa de interés</b>	<b>Vencimiento</b>		
Serie A	Sep-15	Libor+3	Sep-25	B/. 578,469	B/. 885,707
Serie B	Sep-15	9.75%	Sep-25	<u>6,500,000</u>	<u>6,500,000</u>
Sub-total				<u>7,078,469</u>	<u>7,385,707</u>
Costos de emisión de bonos				<u>(26,091)</u>	<u>(40,589)</u>
Total				<u>B/. 7,052,378</u>	<u>B/. 7,345,118</u>

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

1. Los bonos serán emitidos en distintas series con plazos de 10 años contados a partir de la emisión de cada serie. La tasa de interés para los bonos podrá ser fija o variable a opción de la Empresa. En caso de ser fija, los bonos devengarán una tasa de interés que será determinada por la Empresa, al menos cinco días hábiles antes de cada emisión. En caso de ser tasa variable, los bonos devengarán una tasa de interés equivalente al LIBOR más 3% con piso de 5.50% y techo de 9.00%.



## PACIFIC EAST COAST, CORP.

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

---

#### (11) Bonos por pagar (Continuación)

2. Los intereses serán pagados en cuotas trimestrales, hasta su respectiva fecha de vencimiento o hasta su rendición anticipada. La base para el cálculo de los intereses será días calendarios entre 360.
3. El capital de los bonos, para la serie A se amortizará trimestralmente con el pago de los intereses, la serie B será cancelada al vencimiento.
4. Los bonos corporativos para las series A y B con diez años de vencimiento estarán garantizados con un Fideicomiso de Garantía Irrevocable que ha sido constituido con Capital Trust & Finance Inc. En beneficio de los tenedores registrados de los bonos a favor del cual se ha realizado la cesión de créditos dimanantes de pagarés.
5. Los Bonos Corporativos estarán respaldados con crédito general de la Empresa.

#### (12) Depósitos y anticipos de clientes

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Depósitos de clientes	B/. <u>144,743</u>	B/. <u>131,330</u>

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

#### (13) Capital Pagado

Al 31 de diciembre, el capital pagado se muestra a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
500 acciones comunes sin valor nominal emitidas y en circulación	B/. <u>210,000</u>	B/. <u>210,000</u>

#### (14) 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.

**PACIFIC EAST COAST, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

**(14) Superávit por revaluación de terreno (Continuación)**

A continuación, se detalla el movimiento del superávit por revaluación de terreno:

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Valor revaluado	B/. 9,834,860	B/. 9,834,860
Ajuste por función de sociedades	<u>(3,600,000)</u>	<u>(3,600,000)</u>
	<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>B/. 4,390,824</u>	<u>B/. 4,390,824</u>

**(15) Gastos generales y administrativos**

Al 31 de diciembre, los gastos generales y administrativos se detallan así:

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Servicios profesionales y comisiones	B/. 88,661	B/. 101,551
Servicios de vigilancia	44,400	48,359
Reparaciones y mantenimientos	38,701	30,899
Emisión de bonos	14,499	14,499
Alquiler	12,800	18,168
Instalación de gas	-	13,500
Aseo y limpieza	10,627	10,402
Luz y teléfono	9,200	4,309
Seguros	5,576	9,310
Gastos de oficina	715	662
Viáticos	645	1,715
Impuestos	9,538	408
Gastos de ITBMS	-	8
Otros	<u>790</u>	<u>867</u>
Total	<u>B/. 236,152</u>	<u>B/. 254,657</u>



## **PACIFIC EAST COAST, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

---

#### **(16) Impuesto sobre la renta**

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado al 31 de diciembre de 2023.

A partir del año 2005, de acuerdo con el Artículo 16 de la ley 6 de febrero de 2005, las empresas pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa vigente sobre la que resulte mayor entre la renta neta gravable calculada por el método tradicional a tasa vigente sobre la renta neta gravable y la renta neta que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste. Esta nueva base para el cálculo del impuesto sobre la renta se conoce como "Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta" (CAIR).

A partir del año 2010, sólo harán este cálculo las empresas que tengan ingresos brutos gravables superior a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000).

El Artículo 91 del Decreto Ejecutivo No.98 de septiembre 2011, que modifica el Artículo 133-D del Decreto Ejecutivo No.170 de octubre de 1993, establece que los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

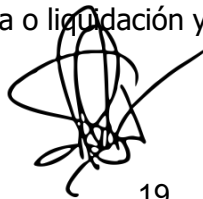
- a) El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta, determinará que incurrirá en utilidad (pérdida).
- b) Si al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta para la determinación del Impuesto sobre la Renta, produce una tasa efectiva de Impuesto sobre la Renta que exceda a la tarifa vigente.

A partir del año 2010, de acuerdo al Artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal, la tarifa general quedará así:

- a) Las personas jurídicas pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa de 27.5% a partir del 1 de enero de 2010.
- b) Del año 2011 y siguientes el 25%, que resulte de la renta neta gravable.

#### **(17) 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.





## **PACIFIC EAST COAST, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

---

#### **(17) Administración del riesgo de instrumentos financieros (Continuación)**

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta ahora la venta de un instrumento financiero en particular una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

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

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

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

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

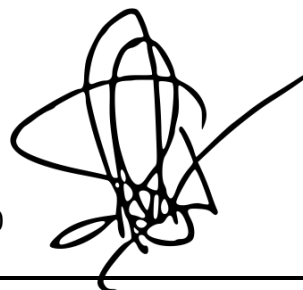
La Administración determinó que no es práctico estimar el valor razonable de los préstamos por pagar con vencimientos a más de un año debido a su naturaleza a largo plazo. Sin embargo, considera que su valor en libros debe ser similar a los del mercado, ya que mantiene condiciones similares a otros emitidos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

#### **Riesgo de crédito**

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

#### **Riesgo de Liquidez**

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



**PACIFIC EAST COAST, CORP.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en balboas)

---

**(17) 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 diciembre de 2023. La Compañía tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que expongan al riesgo de mercado al finalizar el periodo. La Compañía no mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses, por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

**Riesgo de tasa de interés**

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

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

**FIDEICOMISO DE GARANTIA No. FG-1170-2015**  
**PACIFIC EAST COAST CORP.**  
**CERTIFICACION ANUAL**  
**(al cierre del 31 de diciembre de 2023)**

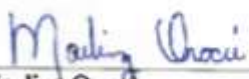
**MERCANTIL TRUST & FINANCE, INC** (antes denominado **CAPITAL TRUST & FINANCE, INC.**) sociedad anónima inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público a Ficha 715218, Documento 1860143, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia 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 **MERCANTIL TRUST & FINANCE, INC** (antes denominado **CAPITAL TRUST & FINANCE, INC.**), en calidad de **FIDUCIARIO**, con el objeto de establecer un patrimonio separado para garantizar a los tenedores registrados de los bonos de la Serie Senior, el pago de todas las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar, el Fideicomitente Emisor, según los términos y condiciones de los Bonos de la Serie Senior de la Emisión.
- II. El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este Fideicomiso registra, al 31 de diciembre de 2023, un valor total de **Catorce Millones Un Mil cuarenta y Cinco con 01/100 (US \$14,001,045.01)**.
- III. A la fecha de esta certificación, los siguientes bienes constituirían 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 Diaz, Distrito de Panamá, sobre la cual se encuentra edificado un centro comercial denominado 'Downtown at Costa del Este'. De acuerdo a informe de avalúo fechado 21 de julio de 2017, elaborado por la empresa A.I.R. Avalúos, el referido inmueble refleja un valor de mercado de Trece millones setecientos cincuenta mil Dólares (US \$13,750,000.00).
  - b. Cesión de las pólizas de seguro contra incendio del bien inmueble, que cubran al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras construidas sobre el bien inmueble.
  - c. Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento, provenientes de los Contratos de Arrendamiento que han sido cedidos mediante Contrato de Cesión de Cánones de Arrendamiento fechado 4 de agosto de 2015, cuyo total, debidamente evidenciado mediante información suministrada por el FIDEICOMITENTE Emisor, asciende a la suma Doscientos cuatro mil setecientos treinta y seis Dólares con 83/100 (US\$204,736.83), según reporte emitido por el Fideicomitente emisor para la fecha de esta certificación.
  - d. Los depósitos en las Cuentas Fiduciarias, con saldos al 31 de diciembre de 2023 de:

Cuenta de Concentración	US\$ 247,036.18
Cuenta de Reserva	US\$ 4,055.86
  - e. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso, cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
  - f. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).
- IV. Relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo, y la que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación.
  - Valor de los bienes fideicomitados: US\$ 14,001,092.04
  - Monto emitido y en circulación al 31 de diciembre de 2023: US\$ 552,330.00
  - Relación de cobertura: US\$ 25.35

En fe de lo cual, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 26 días de marzo de 2024.

**MERCANTIL TRUST & FINANCE, INC.**

  
**Maeling Oroca**  
Oficial/ Mercantil Trust & Finance Inc.

**MERCANTIL TRUST & FINANCE, INC.**



**FIDEICOMISO No. FG-1170-2015**  
**INFORME DE GESTIÓN FIDUCIARIA**  
**(AL CIERRE DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2023)**

**MERCANTIL TRUST & FINANCE, INC.**, sociedad panameña, inscrita a ficha 715218, documento 1860143, debidamente autorizada para ejercer el negocio de fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 011-2010 del 27 de octubre de 2010, otorgada por la superintendencia de Bancos de la República de Panamá, dando cumplimiento a nuestra obligación como Fiduciarios de rendir cuenta de nuestra gestión fiduciaria.

**ANTECEDENTES:**

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)**. Los cuales cuentan con el respaldo de un Fideicomiso identificado con el número FG-1170-2015.

**CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO**

Fideicomiso de Garantía constituido mediante Escritura Pública No.13,294 de 19 de agosto de 2015,

- FIDEICOMITENTE (emisor): **PACIFIC EAST COAST CORP**
- FIDUCIARIO: **MERCANTIL TRUST & FINANCE INC.**

**OBJETO**

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.

**BIENES FIDEICOMITIDOS**

A la fecha de la presente rendición de cuentas el patrimonio fideicomitado consta de los siguientes bienes:

1. 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:
  - Finca 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).
2. Cesión de la póliza de seguro contra incendio del bien inmueble número AG-DD-03.001, emitida por ASSA Compañía de Seguros, S.A., vigente desde el 20/07/2023 al 20/07/2024 Que debe cubrir al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras construidas sobre el bien inmueble.
  3. Los depósitos en las Cuentas Fiduciarias, con saldos al 31 de diciembre de 2023 de:
    - Cuenta de Concentración: **US\$.247,036.18**
    - Cuenta de Reserva: **US\$. 4,055.86**

#### DOCUMENTOS DE SOPORTE

1. Balance del Fideicomiso FG-1170-2015
2. Factura de Honorarios Fiduciarios periodo 2023
3. Estado de Cuenta, de las siguientes cuentas:
  - Cuenta de concentración: Cuenta corriente N°03-202-00527-8
  - Cuenta de Reserva: Cuenta de ahorro N°03-122-00072-8

Atentamente;

  
Maeling Orocu

Oficial | Mercantil Trust & Finance, Inc.



**PACIFIC EAST COAST CORP.**  
**Desde el 01 de enero del 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023**  
**BALANCE DE PRUEBA**  
**EN US\$**

		2023			2023
		NOVIEMBRE	DR	CR	DICIEMBRE
<b><u>ACTIVOS</u></b>					
<b>Activos corrientes</b>					
1.1.1	DEP VISTA EN BCO- CAP BANK-CC	60,985.31	186,056.22		
1.1.1	DEP VISTA EN BCO- CAP BANK-CA	4,049.89	5.97	5.35	247,036.18
	TERRENO Y EDIFICACION	3,000,000.00			4,055.86
2.1.2.01	HONORARIOS FIDUCIARIOS	-			3,000,000.00
3.1.1	FONDOS EN FIDEICOMISO ADM	(17,760.30)			
3.1.2	FONDOS EN FIDEICOMISO (FID.GTIA. INMB)	(3,058,678.20)			(17,760.30)
4.1.1	INTERESES POR RENDIMIENTO CTA	(56.40)		186,066.22	(3,244,734.42)
6.1.2.01	GASTOS BANCARIOS	10.00		5.97	(62.37)
6.1.2.15	IMPUESTO	749.70	5.00		15.00
6.1.2.26	COMISIONES PAGADAS	10,700.00	0.35		750.05
6.1.2.99	OTROS GASTOS	-			10,700.00
		0.00	186,067.54	186,067.54	0.00