

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - IV
-----------------------------------	--------

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Estado Consolidado de Situación Financiera	1
--	---

Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas	2
--	---

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	3
--	---

Estado Consolidado de Flujo de Efectivo	4
---	---

Notas a los Estados Financieros Consolidados	5 - 29
--	--------

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta Directiva de
TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidado de TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, los estados consolidados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de TAD Real Estate S.A. y Subsidiarias de conformidad con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Información Suplementaria

El objetivo principal de nuestra auditoría es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados básicos, considerados en conjunto. La información de consolidación incluida en los Anexos del 1 al 2 se presenta únicamente para propósitos de análisis adicional. Esta información estuvo sujeta a los mismos procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros consolidados básicos y, en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos sus aspectos importantes con relación a los estados financieros consolidados básicos, considerados en conjunto.

Responsabilidades de la Administración de las Compañías con relación a los Estados Financieros Consolidados

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de las Compañías para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relacionados a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar las Compañías o de cesar sus operaciones, o tiene otra alternativa más realista, que hacerlo.

Responsabilidad del Auditor con relación a la auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.

- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de las Compañías.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de las Compañías para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, por las cuales debemos modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa que las Compañías deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

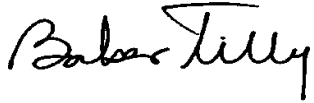
Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Informes de Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

En cumplimiento con la Ley No.280 del 30 de diciembre 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 ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de auditoría que ha elaborado este Informe del Auditor Independiente es Gabriel A. Holness con número de idoneidad de Contador Público Autorizado No.8914.

- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Gabriel A. Holness, socio encargado y Vanessa De La Torre, gerente encargada.



Panamá, República de Panamá
21 de octubre de 2022

TAD Real Estate, S.A., y Subsidiarias
Estado Consolidado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2021	Reestructurado 2020
Activos corrientes			
Efectivo	4	115,276	590,768
Depósito a plazo fijo		-	-
Cuentas por cobrar	5	101,237	117,515
Cuentas por cobrar varias		-	-
Cuentas por cobrar compañías afiliadas		-	-
Gastos pagados por anticipados		118,577	84,109
Total de activos corrientes		<u>335,090</u>	<u>792,392</u>
Activos no corrientes			
Mobiliario, equipos y sistemas	6	18,115	18,183
Propiedades de Inversión	7	42,840,097	40,960,620
Cuentas por cobrar compañías afiliadas		1,025,501	1,048,971
Adelanto a compra de locales comerciales	8	536,460	563,250
Total de activos no corrientes		<u>44,420,173</u>	<u>42,591,024</u>
Total de activos		<u>44,755,263</u>	<u>43,383,416</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Sobregiro bancario		-	-
Hipotecas por pagar	10	1,152,988	2,389,917
Intereses por pagar		86,634	622,543
Cuentas por pagar proveedores		149,118	97,699
Cuentas por pagar accionistas		1,719,971	1,544,614
Adelantos recibidos de clientes		58,807	58,807
Gastos acumulados por pagar		603,144	440,847
Total de pasivos corrientes		<u>3,770,662</u>	<u>5,154,427</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	10	14,503,608	12,616,456
Cuentas por pagar compañías afiliadas	9	5,789,386	6,064,044
Otros pasivos		-	-
Total de pasivos no corrientes		<u>20,292,994</u>	<u>18,680,500</u>
Total de pasivos		<u>24,063,656</u>	<u>23,834,927</u>
Patrimonio			
Capital en acciones	11	-	60,000
Capital adicional pagado	11	21,641	21,641
Ganancias acumulado		20,715,941	19,509,484
Impuesto complementario		(45,975)	(42,636)
Total de patrimonio		<u>20,691,607</u>	<u>19,548,489</u>
Total de pasivo y patrimonio		<u>44,755,263</u>	<u>43,383,416</u>

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

TAD Real Estate, S.A., y Subsidiarias

Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)	Notas	2021	Reestructurado 2020
Ingresos			
Alquileres	12	2,807,470	2,581,676
Dividendos		-	-
Otros ingresos		3,012	2,897
Total de ingresos		<u>2,810,482</u>	<u>2,584,573</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	13	(1,213,553)	(813,256)
Depreciación		(5,188)	(25,992)
Total de gastos		<u>(1,218,741)</u>	<u>(839,248)</u>
Ganancia en operaciones		1,591,742	1,745,325
Otros ingresos (egresos)			
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión		629,477	1,470,368
Gastos Financieros		(990,754)	(1,091,636)
		<u>(361,277)</u>	<u>378,732</u>
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		1,230,465	2,124,057
Impuesto sobre la renta	14	(24,008)	(53,906)
Ganancia neta		<u>1,206,457</u>	<u>2,070,151</u>

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

TAD Real Estate, S.A., y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	Capital en acciones	Capital adicional pagado	Ganancia (déficit) acumulado	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo previamente reportado al 31 de diciembre de 2020	60,000	21,641	16,629,934	(42,636)	16,668,939
Ajuste por reestructuración	-	-	2,879,550	-	2,879,550
Saldo al 31 de diciembre de 2020	60,000	21,641	19,509,484	(42,636)	19,548,489
Impuesto complementario	-	-	-	(3,339)	(3,339)
Capital en acciones	(60,000)	-	-	-	(60,000)
Ganancia neta	-	-	1,206,457	-	1,206,457
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	21,641	20,715,941	(45,975)	20,691,607

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

TAD Real Estate, S.A., y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)	Notas	2021	Reestructurado 2020
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		1,206,457	2,070,151
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	6	(5,188)	(25,992)
Cambio en el valor razonable de las propiedades		<u>(629,477)</u>	<u>(1,470,368)</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar clientes		16,278	(117,515)
Gastos pagados por anticipados		(34,468)	(27,387)
Cuentas por pagar proveedores		51,419	76,790
Adelantos recibidos de clientes		-	(148,351)
Gastos acumulados por pagar		162,297	(375,387)
Reservas laborales		<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación		<u>767,318</u>	<u>(18,059)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisición de propiedades de inversión		(1,250,000)	(1,900,657)
Adelanto a compra de locales comerciales		26,790	706,350
Adquisición de activos fijos	6	<u>5,256</u>	<u>69,540</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(1,217,954)</u>	<u>(1,124,767)</u>
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento			
Sobregiros bancarios		-	(42,043)
Préstamos por pagar		650,223	2,847,081
Intereses por pagar		(535,909)	622,543
Cuentas entre relacionadas		(251,188)	(1,472,884)
Cuentas entre accionistas		175,357	(239,812)
Capital en acciones		(60,000)	-
Impuesto complementario		<u>(3,339)</u>	<u>(18,078)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>(24,856)</u>	<u>1,696,807</u>
(Disminución) aumento del efectivo durante el año		(475,492)	553,981
Efectivo al inicio del año		<u>590,768</u>	<u>36,787</u>
Efectivo al final del año	4	<u>115,276</u>	<u>590,768</u>

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

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias (la Compañía) fue constituida conforme a las leyes de la República de Panamá mediante escritura Pública No.5777 con fecha 18 de agosto de 2020.

TAD Real Estate, S.A. es tenedora de acciones de las compañías inmobiliarias, constituidas bajo las leyes de la República de Panamá, las cuales se detallan a continuación:

Compañía	Fecha de constitución	Escritura No.
La Antigua, S.A.	19 de abril de 2007	5275
Corplaza, S.A.	11 de junio de 2007	10109
Wiso Properties, S.A.	14 de abril de 2010	3196
Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.	8 de septiembre de 2003	1967
J Coriat Properties	22 de mayo 2020	714
Corsion, S.A.	8 de junio de 2021	5488
DVD Enterprise, Corp.	9 de abril de 2007	5273

2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias en la preparación de los estados financieros consolidados se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados se han preparado de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Contabilidad e Interpretaciones (Colectivamente NIIFs).

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Base de preparación

Los estados financieros consolidados fueron preparados sobre la base de costo histórico, excepto las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable con base a avalúos independientes.

Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América requiere que la gerencia haga estimaciones y suposiciones que afecten los montos informados de los activos y pasivos y la divulgación de los activos y pasivos contingentes en la fecha de los estados financieros consolidados y montos reportados de ingresos y gastos durante el período del informe. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones efectuadas por la Administración, que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con las depreciación y amortización, la medición del valor razonable de las propiedades de inversión y la provisión para posibles pérdidas de cuentas por cobrar.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, el grupo mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el grupo utiliza técnicas de evaluación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

El Grupo mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

Efectivo

El efectivo son inversiones líquidas a corto plazo con vencimientos restantes de tres meses o menos cuando se adquieren. El efectivo está depositado o administrado por las principales instituciones financieras.

Alquileres por cobrar

Los ingresos procedentes de arrendamientos de propiedades de inversión son reconocidos en el estado consolidado de ganancias o pérdidas bajo el método de línea recta, de acuerdo con el canon mensual de alquiler pactado en el término del contrato de arrendamiento.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son valoradas inicialmente al costo, posteriormente, se reconocen a su valor razonable, con base en avalúos practicados por expertos independientes, el cual refleja las condiciones del mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Las ganancias o pérdidas derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado consolidado de ganancias o pérdidas, en el período en que se incurrían.

La medición de valor razonable de propiedades de inversión se aplica sólo en la medida que el valor razonable se considera que ha sido determinado de forma fiable.

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Mobiliario y equipos

El mobiliario y los equipos se presentan al costo, neto de la depreciación y amortización acumuladas. La depreciación y amortización se calcula utilizando el método de línea recta durante la vida útil estimada de los activos respectivos, generalmente de tres a cinco años. Las mejoras de arrendamiento se amortizan de forma lineal durante la vida útil más corta de los activos o los plazos de arrendamiento.

Adelantos recibidos por alquileres

Los adelantos recibidos por alquileres comprenden los abonos recibidos de clientes en concepto de pago del primer y último mes de arriendo, el cual será aplicado una vez el contrato esté vigente.

Acciones de capital

Los instrumentos financieros emitidos por las Compañías se clasifican como patrimonio, sólo en la medida en que no se ajustan a la definición de un pasivo o un activo financiero.

Las acciones comunes de las Compañías se clasifican como instrumentos de patrimonio.

Reconocimiento de ingresos

Ingresos por alquiler

Los ingresos por alquiler se reconocen mensualmente por el método devengado, de acuerdo con los contratos de alquiler.

Ingresos por cuotas de mantenimiento

Los ingresos por cuotas de mantenimiento se reconocen, de acuerdo con los contratos de alquiler, por el método de devengado.

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Impuesto sobre la renta

Impuesto corriente

El impuesto corriente se basa en la renta gravable del período. La renta gravable del período difiere de la ganancia reportada en el estado consolidado de pérdidas o ganancias, debido a los efectos que producen aquellas partidas reconocidas como gravables/no gravables y deducibles/no deducibles. El pasivo en concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera (2021 y 2020: 25%).

3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2021.

Las compañías han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2021 o fechas posteriores.

– *Modificaciones a la NIIF 16 - Concesiones de renta relativas a Covid-19.*

El 31 de mayo de 2021, IASB emitió la modificación que extiende el período de elegibilidad desde el 30 de junio de 2021 al 30 de junio de 2022 para para contratos de arrendamiento por concesiones de arrendamiento derivadas directamente como consecuencia de la Covid-19.

Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando la concesión de arrendamiento ofrecida por el arrendador, si esta es directa consecuencia del COVID 19, es una modificación del contrato de arrendamiento. El arrendatario que hace esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento resultantes de la concesión de cuotas de arriendo de la misma manera que lo registraría como un cambio bajo NIIF 16, si el cambio no fuese una modificación del arrendamiento.

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

La adopción de esta norma no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros consolidados de las Compañías y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la(s) Compañía(s) no ha(n) decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2022:

- *NIIF 1 - Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda - cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).*
- NIC 16 – Propiedad, planta y equipo (Enmienda - Ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).

4. Efectivo

	2021	2020
En banco-a la vista	<u>115,276</u>	<u>590,768</u>

5. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar clientes, netos se detallan de la siguiente manera:

	2021	2020
<u>Cientes:</u>		
Cuentas por cobrar locales	139,715	108,561
Cuentas por cobrar alquileres		3,721
Cuentas por cobrar varias	<u>5,233</u>	<u>5,233</u>
	144,948	117,515
Menos: provisión para cuenta de dudoso cobro	<u>(43,711)</u>	<u>-</u>
	<u>101,237</u>	<u>117,515</u>

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Se realizo análisis para determinar su cobrabilidad dentro de los próximos 12 meses, el análisis determino un proceso de gestión de cobro recurrente que no se prevé un deterioro en la cartera de cuentas por cobrar, aquellas cuentas que presentaron probabilidades de cobros posterior a 12 meses se les realizo una provisión para cuentas de dudoso cobro.

El movimiento de la provisión acumulada para cuentas de dudoso cobro, se presenta de la siguiente manera

	2021	2020
Saldo al inicio		
Mas: provisión parra cuentas de dudoso cobro	43,711	-
Saldo final	<u>43,711</u>	<u>-</u>

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	2021	2020
Vigentes y no vencidos		
De 0 a 30 días	17,818	58,769
De 31 a 60 días	15,938	19,829
De 61 a 90 días	11,048	4,548
De 90 a 120 días	100,144	34,369
	<u>144,948</u>	<u>117,515</u>

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

6. Propiedades, mobiliario y equipos

	<u>2021</u>			
	Equipo rodante	Mobiliario y equipo de oficina	Equipo de oficina	Total
Costo				
Al inicio del año	181,498	84,479	32,841	298,818
Adiciones	-	-	5,416	5,416
Al final del año	181,498	84,479	38,257	304,234
Depreciación acumulada				
Al inicio del año	167,288	84,479	28,867	280,634
Ajuste	-	-	297	297
Gasto del año	3,408	-	1,780	5,188
Al final del año	170,696	84,479	30,944	286,118
	10,802	-	7,313	18,115

	<u>2020</u>			
	Equipo rodante	Mobiliario y equipo de oficina	Equipo de oficina	Total
Costo				
Al inicio del año	181,498	84,479	32,841	298,818
Al final del año	181,498	84,479	32,841	298,818
Depreciación acumulada				
Al inicio del año	141,295	84,479	27,932	253,706
Gasto del año	25,993	-	936	26,929
Al final del año	167,288	84,479	28,868	280,635
	14,210	-	3,973	18,183

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

7. Propiedades inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por Avalúos, Inspecciones y Construcción (AVINCO)., especialista en la rama. El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en 2022 y 2021.

El movimiento de las propiedades de inversión se detalla a continuación:

	2021	Reestructurado 2020
Saldo al inicio del año	40,960,620	36,583,502
Adiciones al costo	1,250,000	2,906,750
Cambio en el valor razonable	629,477	1,470,368
Saldo al final del año	<u>42,840,097</u>	<u>40,960,620</u>

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

Descripción	Costo	Valor avalúos y otros	Cambio en el valor razonable
J. Coriat Properties Inc.	8,046,712	4,748,384	12,795,096
La Antigua, S.A.	1,949,102	1,852,898	3,802,000
Corplaza, S.A.	5,873,972	1,395,028	7,269,000
Wiso Properties, S.A.	6,767,203	2,675,798	9,443,001
Inversiones Inmobiliarias			
Monteca, S.A.	1,232,340	1,847,660	3,080,000
Corsion, S.A.	1,250,000	-	1,250,000
DVD Enterprise Corp.	4,229,735	971,265	5,201,000
	<u>29,349,064</u>	<u>13,491,033</u>	<u>42,840,097</u>

Durante el período 2021 se dio la incorporación de los locales comerciales por un monto de B/.1,250,000 al costo; local ubicado en Paitilla.

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

8. Adelantos a compra de locales comerciales

Los adelantos a compra de locales comerciales se detallan a continuación:

	2021	2020
DVD Enterprises, S.A.		
Federal Mall	246,460	246,460
La Chorrera (On D Go)	145,000	145,000
4ta Primavera	40,000	40,000
	<u>431,460</u>	<u>431,460</u>
La Antigua, S.A.		
Brisas de Nuevo Emperador (PH Brisas de Nuevo Emperador)	-	121,790
	<u>-</u>	<u>121,790</u>
Corsion, S.A.		
Casco Viejo	95,000	-
	<u>95,000</u>	<u>-</u>
Corplaza, S.A.		
4ta Primavera	10,000	10,000
	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
	<u>536,460</u>	<u>563,250</u>

Los adelantos a compras de locales comerciales comprenden abonos realizados por el Grupo en concepto de separación de los locales comerciales, los cuales serán transferidos a propiedad de inversión una vez se transfiera el título de propiedad del bien.

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

9. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

Saldos	2021	2020
Cuentas por cobrar		
Family Dólar, S.A.	1,005,442	1,019,577
Anything For Five LLC	20,060	-
Inversiones Moeco, S.A.	-	29,394
	<u>1,025,502</u>	<u>1,048,971</u>
Cuentas por pagar		
Family Dólar, S.A.	337,382	339,877
Grupo Todo a Dólar, S.A.	5,107,626	5,682,560
Inversiones Moeco, S.A.	108,618	-
Decodepot, S.A.	27,000	-
Hermanos Coriat, S.A.	106,595	35,046
Jaymo, S.A.	102,166	6,561
	<u>5,789,387</u>	<u>6,064,044</u>
Transacciones:		
Ingresos por alquiler	<u>2,204,661</u>	<u>2,084,824</u>

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

10. Hipotecas por pagar

Las hipotecas por pagar se presentan a continuación:

	2021	2020
J. Coriat Properties Inc.		
Banco Panamá, S.A.		
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.5% con vencimiento en septiembre de 2030. Pagos promedios de B/.12,268. Garantizado con bien inmueble ubicado en el PH Centro Comercial Albrook.	1,217,594	1,142,804
Unibank, S.A.		
Préstamo hipotecario con pagos promedios de B/.9,196, con vencimiento en enero 2023. Garantizado con fianza ilimitada del accionista, fianzas corporativas de Grupo Todo a Dólar, S.A. y Family Dólar, S.A. Propiedades ubicadas en Penonomé.	625,711	685,319
Towerbank International, Inc.		
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.25%, con vencimiento en agosto de 2045. Pagos promedios de B/.8,199. Garantizado con Primera hipoteca y anticresis sobre tres locales comerciales de las fincas No, 30181831, 30181832, 30181833 en el Centro Comercial Arraiján Sur. Fianza de accionista y fianza corporativa de compañías relacionadas.	436,284	442,908

(Continúa)

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2021	2020
J. Coriat Properties Inc.		
Towerbank International, Inc.		
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.25%, con vencimiento en agosto de 2045. Pagos promedios de B/.8,016. Garantizado con Primera hipoteca y anticresis sobre tres locales comerciales de las fincas No, 52291, 52292, 52297 en el Centro Comercial La Doña. Fianza de accionista y fianza corporativa de compañías relacionadas.	584,657	593,535
J. Coriat Properties Inc.		
Capital Bank, Inc.		
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.25%, con vencimiento en febrero de 2026. Pagos promedios de B/.16,981. Garantizado con bien inmueble ubicado en P.H. Town Center, Costa del Este Locales comerciales R1-306 y R1-307 de las fincas No. 30258027 y 30258028. Fianza de accionista y fianza corporativa de compañías relacionadas.	1,569,090	1,605,400
Préstamo Comercial con vencimiento en 18 meses, correspondientes intereses diferidos del periodo pandemia.	62,442	
Banco Aliado, S.A.		
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.5%, con vencimiento en agosto de 2029. Pagos promedios de B/.14,507. Garantizado con bien inmueble ubicado en Villa Lucre.	1,175,937	1,175,937
		(Continúa)

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2021	2020
Metrobank, S.A. Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.50% con vencimiento en octubre de 2022. Pagos promedios de B/.4,794. Garantizado con fianza solidaria del accionista y bien inmueble ubicado en Mareas Mall.	496,779	476,634
Corplaza, S.A.		
Global Bank Corporation Préstamo hipotecario a una tasa de interés anual de 6.5% con vencimiento en diciembre de 2022. Pagos promedios de B/.16,872. Garantizado con fianza solidaria del accionista, compañías relacionadas y bien mueble ubicado en Chitré Mall y Dorado Mall.	1,375,696	1,439,416
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.75%, con vencimiento en junio de 2021 y opción de renovación por un período adicional a discreción del banco. Pagos promedios de B/9,226. Garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la Finca No.10582 y fianza solidaria de Grupo Todo a Dólar, S.A. Propiedad ubicada en Mega Mall.	568,272	581,034
		(Continúa)

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2021	2020
Capital Bank, Inc.		
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.5%, con vencimiento en septiembre de 2024. Pagos promedios de B/6,800. Garantizado con fianza solidaria del accionista, primera hipoteca sobre los locales 24 y 24 A-A. Propiedad ubicada en Plaza Las Cumbres.	214,965	289,172
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.5%, con vencimiento en enero de 2020. Pagos promedios de B/3,901. Garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre finca No.571352.	-	-
Wiso Properties, S.A.		
Capital Bank, Inc.		
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.5%, con vencimiento en mayo 2024. Pagos promedios de B/5,788. Garantizado con fianza solidaria del accionista y propiedad ubicada en Mañanitas.	421,078	456,161
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.5%, con vencimiento en junio de 2021, renovables por un período adicional de 5 años a opción del banco. Pagos promedios de B/11,918. Garantizado con fianza solidaria del accionista y propiedad ubicada en Santiago Mall.	645,033	700,099
Préstamo Comercial con vencimiento en 18 meses, correspondientes intereses diferidos del periodo pandemia.	25,518	-

(Continúa)

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2021	2020
Mercantil Bank (Panamá), S.A. Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.25%, con vencimiento en septiembre de 2029. Pagos promedios de B/7,100. Garantizado con fianza solidaria del accionista, fianza cruzada de Wiso Properties y Grupo Todo a Dólar, S.A. y Primera hipoteca y anticresis sobre el local N L30-PH Nuevo Tocumen.	507,940	551,056
Banco General, S.A. Préstamo hipotecario a una tasa de interés 6.5% con pagos promedios de B/5,371, con vencimiento en mayo 2028. Garantizado con fianza solidaria del accionista y primera hipoteca sobre el bien inmueble ubicado en Penonomé.	377,470	394,197
Wiso Properties, S.A.		
St. George Bank, S.A. Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.25%, con vencimiento en enero de 2022. Pagos promedios de B/3,901. Garantizado con fianza solidaria del accionista y compañías relacionadas y propiedad ubicada en Brisas del Golf.	253,750	270,586

(Continúa)

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2021	2020
Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.		
Capital Bank, Inc.		
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.25%, con vencimiento en noviembre de 2030. Pagos promedios de B/.17,709. Garantizado con fideicomiso sobre la finca 2354. Propiedad ubicada en Las Tablas.	1,648,741	1,691,876
Préstamo Comercial con vencimiento en 18 meses, correspondientes intereses diferidos del período pandemia.	80,000	-
DVD Enterprises, Corp.		
St. George Bank		
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6%, con vencimiento en julio de 2029. Pagos promedios de B/.9,609. Garantizado con fianza solidaria del accionista y bien inmueble. Propiedad ubicada en Zona uno de Bodega.	741,524	795,953
Bac International Bank, Inc.		
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.78%, con vencimiento en enero de 2030. Pagos promedios de B/.7,333. Garantizado con fianza solidaria del accionista y compañías relacionadas y bien mueble. Propiedad ubicada en Aguadulce.	634,122	675,417

(Continúa)

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2021	2020
Banco General, S.A.		
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de %, con vencimiento en abril de 2027. Pagos promedios de B/6,610. Garantizado con fianza solidaria del accionista y bien inmueble. Propiedad ubicada en Chiriquí Plaza 507.	320,477	340,040
Banco Aliado, S.A.		
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 7%, con vencimiento en julio de 2030. Pagos promedios de B/3,795. Garantizado con fianza solidaria del accionista, fianza cruzada de Grupo Todo a Dólar, S.A. y Family Dólar, S.A. y bien inmueble. Propiedad ubicada en El Valle.	327,066	328,800
DVD Enterprises, Corp.		
Capital Bank, S.A.		
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 5.75%, con vencimiento en septiembre de 2023. Propiedad ubicada en Paitilla.	984,000	
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6%, con vencimiento en marzo de 2022. Pagos promedios de B/3,766. Propiedad ubicada en Río Hato.	362,448	370,029
	15,656,595	15,006,373
Porción corriente	(1,152,988)	(2,389,917)
Porción no corriente	14,503,608	12,616,456

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Condiciones establecidas en los contratos de préstamos hipotecarios

En los contratos de préstamos hipotecarios se han establecido ciertas condiciones que el Grupo debe cumplir; las principales condiciones se revelan a continuación:

- Deberá presentar avalúo cada 3 años actualizados sobre las propiedades objeto de garantía.
- No se permite cambios en la composición accionaria sin previa notificación al Banco.
- Subordinación de la cuenta por pagar a accionistas por B/.2,500,000.
- No efectuar cambios en el giro del negocio sin previa aprobación escrita del banco.
- No se podrá enajenar más del 25% de los activos totales de la empresa.

11. Acciones de capital

El capital social de TAD Real Estate, S.A. será de diez mil B/.10,000 divididos en cien (100) acciones nominativas de una misma clase con un valor nominal de cien balboas (B/.100) cada una. Las acciones no han sido emitidas, ni pagadas.

12. Ingresos por contratos con clientes

El Grupo mantiene los siguientes ingresos:

	2021	2020
Arrendamiento de locales comerciales	<u>2,807,470</u>	<u>2,581,676</u>

El Grupo obtiene sus ingresos principalmente a través de arrendamientos operativos de sus propiedades de inversión. Los arrendamientos no tienen opción de compra sobre las propiedades arrendadas ni se prevé la transferencia de la propiedad al finalizar el contrato.

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

El Grupo espera reconocer los siguientes importes futuros proveniente de los contratos de arrendamiento:

Años	Ingresos esperados
Dentro de un año	3,800,000
En el segundo año	3,990,000
Tercer año	4,089,750
Cuarto año y más	4,191,994
	<u>16,071,744</u>

13. Gastos generales y administrativos

	2021	2020
Reparación y mantenimiento	558,821	279,820
Honorarios profesionales	244,430	145,995
Pérdida anticipo compra de local comercial	121,790	-
Impuestos	108,583	182,730
No deducibles	66,593	106,761
provisión cuentas de dudoso cobro	43,711	-
Donaciones	38,922	28,298
Cargos bancarios	17,868	9,586
Otros gastos	11,050	10,124
Electricidad, agua y comunicación	1,785	16,550
Legales	-	29,974
Implementos de limpieza	-	1,659
Atención a clientes	-	1,251
Combustible y transporte	-	508
	<u>1,213,553</u>	<u>813,256</u>

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

14. Impuesto sobre la renta corriente

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de los últimos tres años fiscales están sujetas a revisión por las autoridades, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2021, previo requerimiento por parte de la Dirección General de Ingresos.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el impuesto sobre la renta se determinó mediante el método tradicional.

	2021	2020
La Antigua, S.A.	-	1,631
Corplaza, S.A.	12,874	19,446
Wiso Properties, S.A.	-	13,859
Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.	-	3,307
DVD Enterprise Corp.	11,134	15,663
	<u>24,008</u>	<u>53,906</u>

La Compañía J. Coriat Properties Inc. tuvo pérdidas fiscales y financieras en el periodo 2021 y 2020, por lo que no registró impuesto sobre la renta.

15. Reestructuración

La reestructuración del estado financiero combinados de TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias, se debió principalmente a corrección de saldos iniciales de los valores de mercado en el reconocimiento de las propiedades de inversión como se detalla a continuación:

Activos	2020
Saldo previamente reportado	40,465,559
Reestructuración	2,917,857
Saldo Reestructurado	<u>43,383,416</u>

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Patrimonio	2020
Saldo previamente reportado	16,668,939
Reestructuración	2,917,857
Saldo Reestructurado	<u>19,586,796</u>

Estado de Resultados	2020
Saldo previamente reportado	158,387
Reestructuración	1,911,764
Saldo reestructurado	<u>2,070,151</u>

16. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos y el nivel de jerarquía de la medición del valor razonable:

	2021		2020	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	115,276	115,276	590,768	590,768
Cuentas por cobrar	101,237	101,237	117,515	117,515
Total	<u>216,513</u>	<u>216,513</u>	<u>708,283</u>	<u>708,283</u>
Pasivos:				
Préstamos bancarios por pagar	15,656,625	15,656,625	15,006,373	15,006,373
Cuentas por pagar proveedores	149,121	149,121	97,699	97,699
Total	<u>15,805,746</u>	<u>15,805,746</u>	<u>15,104,072</u>	<u>15,104,072</u>

El valor en libros del efectivo, cuentas por cobrar y pagar se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

El valor razonable para los préstamos por pagar representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo estimados a cobrar y pagar. Los flujos futuros de efectivos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

16. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Los principales riesgos de instrumentos financieros identificados por la Administración la Compañía se describen a continuación:

Riesgo de liquidez - Consiste en el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causas, entre otros, de deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

La Compañía monitorea el riesgo de quedarse sin fondos para hacer frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de caja. De esta forma se determina la capacidad que tendrá la Compañía de hacer frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá que cubrir.

Riesgo de crédito - Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacerle a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que se adquirió u originó el activo financiero respectivo.

A la fecha del estado de situación financiera combinada no existen concentraciones significativas de crédito en las cuentas por cobrar de clientes.

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

17. Eventos subsecuentes

Grupo TAD Real Estate, S.A. y subsidiaria esta realizando para el período 2022 dos operaciones de financiamiento con el objetivo de reestructurar la deuda financiera del grupo:

1. Centralizando las obligaciones financieras en la entidad TAD Real Estate, S.A. dueña del resto de entidades inmobiliarias.
2. Obteniendo mejores condiciones de tasas de crédito.
3. Generando capital para invertir en la adquisición de nuevas propiedades.

Estas operaciones bancarias se están realizando con

1. Emisión de Bonos, Bac International Bank Inc. y Multibank Inc., otorgaran facilidades de crédito por B/ 5,000,000, cada uno para la adquisición de locales comerciales, forma de pago emisión de bonos.
2. Facilidad de crédito por B/ 10,000,000 por parte de Bi-Bank, S.A., como préstamo hipotecario comercial para la cancelación de préstamos hipotecarios.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

TAD Real Estate, S.A., y Subsidiarias

Anexo 1

Consolidación de los Estados de Situación Financiera
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Consolidado	Eliminaciones		TAD Real Estate, S.A.	Corsi3n, S.A.	J. Coriat Properties Inc.	La Antigua, S.A.	Corplaza, S.A.	Wiso Properties, S.A.	Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.	DVD Enterprise Corp.
		Dr.	Cr.								
Activos corrientes											
Efectivo	115,276	-	-	806.00	1,300.00	6,108.00	6,938.00	(2,217.00)	3,894.00	49,668.00	48,678.00
Dep3sito a plazo fijo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar	101,237	-	-	-	-	17,226.00	41,141.00	2,977.00	6,293.00	12,881.00	20,719.00
Cuentas por cobrar varias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos pagados por anticipados	118,577	-	-	594.00	-	12,910.00	7,172.00	11,704.00	13,559.00	55,481.00	17,157.00
Total de activos corrientes	335,090	-	-	1,500.00	1,300.00	38,244.00	55,251.00	12,464.00	23,746.00	118,030.00	88,555.00
Activos no corrientes											
Mobiliario, equipos y sistemas	18,115	-	-	-	-	2,727.00	4,726.00	10,506.00	66.00	-	90.00
Propiedades de Inversi3n	42,840,097	-	-	-	1,250,000.00	12,795,098.00	3,802,000.00	7,289,000.00	9,443,001.00	3,080,000.00	5,201,000.00
Cuentas por cobrar compa1as afiliadas	1,025,501	-	(12,857,078)	-	-	2,728,562.00	971,085.00	3,133,279.00	1,685,041.00	2,414,838.00	2,989,774.00
Inversiones	-	-	(60,000)	60,000.00	-	-	-	-	-	-	-
Adelanto a compra de locales comerciales	536,460	-	-	-	95,000.00	-	-	10,000.00	-	-	431,460.00
Total de activos no corrientes	44,420,173	-	(12,917,078)	60,000.00	1,346,000.00	15,526,385.00	4,777,811.00	10,422,785.00	11,108,108.00	5,494,838.00	8,602,324.00
Total de activos	44,755,263	-	(12,917,078)	61,500.00	1,346,300.00	15,562,629.00	4,833,062.00	10,435,249.00	11,131,854.00	5,612,868.00	8,688,879.00
PASIVOS Y PATRIMONIO											
Pasivos corrientes											
Sobregiro bancario	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hipotecas por pagar	1,152,988	-	-	-	-	277,977.00	76,532.00	150,411.00	252,952.00	182,476.00	212,640.00
Intereses por pagar	86,634	-	-	-	-	10,114.00	25,864.00	-	18,881.00	17,899.00	14,278.00
Cuentas por pagar proveedores	149,116	-	-	-	-	74,018.00	12,923.00	11,661.00	34,855.00	(800.00)	16,461.00
Cuentas por pagar accionistas	1,719,971	-	-	60,000.00	239,750.00	885,836.00	221,599.00	440,358.00	153,314.00	(423,189.00)	162,505.00
Adelantos recibidos de clientes	58,807	-	-	-	-	1,736.00	7,525.00	29,423.00	7,150.00	11,473.00	1,500.00
Gastos acumulados por pagar	603,144	-	-	-	-	88,181.00	28,588.00	177,008.00	180,847.00	13,899.00	154,821.00
Total de pasivos corrientes	3,770,662	-	-	60,000.00	239,750.00	1,297,662.00	373,031.00	808,859.00	627,799.00	(198,442.00)	562,003.00
Pasivos no corrientes											
Pr3stamos bancarios por pagar	14,503,608	-	-	-	-	4,217,803.00	1,598,184.00	2,008,522.00	1,977,837.00	1,548,264.00	3,158,998.00
Cuentas por pagar compa1as afiliadas	5,789,388	(12,857,078)	-	1,500.00	1,108,550.00	3,336,025.00	872,717.00	3,837,858.00	4,475,929.00	2,082,820.00	3,133,065.00
Otros pasivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de pasivos no corrientes	20,292,994	(12,857,078)	-	1,500.00	1,108,550.00	7,553,828.00	2,288,901.00	5,848,380.00	8,453,766.00	3,629,084.00	8,290,063.00
Total de pasivos	24,063,656	(12,857,078)	-	61,500.00	1,346,300.00	8,851,490.00	2,641,932.00	6,655,239.00	7,081,565.00	3,430,642.00	8,852,068.00
Patrimonio											
Capital en acciones	0.00	(60,000)	-	-	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
Acciones en tesorería	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital adicional pagado	21,641	-	-	-	-	-	-	-	-	21,641.00	-
Reservas acumuladas	20,715,941	-	-	-	-	6,709,191.00	2,184,679.00	3,789,107.00	4,045,366.00	2,154,350.00	1,833,248.00
Impuesto complementario	(45,975)	-	-	-	-	(8,052.00)	(3,549.00)	(19,097.00)	(5,077.00)	(3,785.00)	(6,435.00)
Total de patrimonio de los accionistas de la compa1a controladora	20,691,607	(60,000)	-	-	-	6,711,139.00	2,191,130.00	3,780,010.00	4,050,289.00	2,182,226.00	1,836,813.00
Participaci3n no controlada en subsidiaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de patrimonio	20,691,607	(60,000)	-	-	-	6,711,139.00	2,191,130.00	3,780,010.00	4,050,289.00	2,182,226.00	1,836,813.00
Total de pasivo y patrimonio	44,755,263	(12,917,078)	-	61,500.00	1,346,300.00	15,562,629.00	4,833,062.00	10,435,249.00	11,131,854.00	5,612,868.00	8,688,879.00

a) Elimina cuentas por cobrar y pagar entre compa1as afiliadas

b) Elimina inversi3n en compa1as subsidiarias.

TAD Real Estate, S.A., y Subsidiarias

Consolidado de los Estados de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)	Consolidado	Eliminaciones		Corstión, S.A.	TAD Real Estate, S.A.	J. Corlat Propiedades Inc.	La Antigua, S.A.	Corplaza, S.A.	Wiso Properties, S.A.	Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.	DVD Enterprise Corp.
		Dr.	Cr.								
Ingresos											
Alquileres	2,607,470	-	-	-	-	579,857	294,819	628,848	737,929	134,117	432,300
Otros ingresos	3,012	-	-	-	-	3,012	-	-	-	-	-
Total de ingresos	<u>2,810,482</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>582,869</u>	<u>294,819</u>	<u>628,848</u>	<u>737,929</u>	<u>134,117</u>	<u>432,300</u>
Gastos											
Gastos generales y administrativos	(1,213,553)	-	-	-	-	(140,820)	(199,102)	(295,596)	(423,228)	(91,916)	(62,894)
Depreciación	(5,188)	-	-	-	-	708	834	3,406	236	-	-
Total de gastos	<u>(1,218,741)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(140,112)</u>	<u>(198,268)</u>	<u>(292,188)</u>	<u>(422,988)</u>	<u>(91,916)</u>	<u>(62,894)</u>
Ganancia en operaciones	1,591,742					722,781	493,086	920,836	1,160,917	228,034	495,194
Otros ingresos (egresos)											
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	629,477	-	-	-	-	(262,277)	(650,000)	55,000	127,000	-	100,800
Gastos Financieros	(990,754)	-	-	-	-	(265,619)	(172,904)	(99,041)	(164,950)	(75,530)	(212,711)
	<u>(361,277)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(527,896)</u>	<u>(822,904)</u>	<u>(44,041)</u>	<u>(37,950)</u>	<u>(75,530)</u>	<u>(111,911)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	1,230,465					1,250,676	1,315,990	964,877	1,198,867	301,583	607,105
Impuesto sobre la renta	(24,008)	-	-	-	-	-	-	12,874	-	-	11,134
Ganancia neta	<u>1,206,457</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,250,676</u>	<u>1,315,990</u>	<u>952,003</u>	<u>1,198,867</u>	<u>301,583</u>	<u>595,971</u>

a) Elimina ingresos y gastos por servicios entre compañías afiliadas