

# **TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**

Informe del Auditor Independiente  
y Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

## **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 Flujos 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 2022, 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 2022 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.

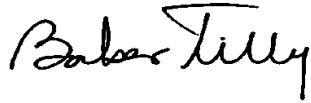
Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante del control interno que identificamos durante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



21 de junio de 2023  
Panamá, República de Panamá

**TAD Real Estate, S.A., y Subsidiarias****Estado Consolidado de Situación Financiera****31 de diciembre de 2022****(Cifras en Balboas)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Activos corrientes			
Efectivo	4	297,983	115,276
Cuentas por cobrar, neto	5	2,860	101,237
Gastos pagados por anticipados		65,850	118,577
Total de activos corrientes		<u>366,693</u>	<u>335,090</u>
Activos no corrientes			
Mobiliario y equipos, neto	6	13,306	18,115
Propiedades de Inversión	7	47,413,947	42,840,097
Cuentas por cobrar compañías afiliadas	9	1,357,335	1,025,501
Adelanto a compra de locales comerciales	8	195,000	536,460
Total de activos no corrientes		<u>48,979,588</u>	<u>44,420,173</u>
Total de activos		<u><b>49,346,281</b></u>	<u><b>44,755,263</b></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
Pasivos corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	10	1,307,988	1,152,988
Intereses por pagar		59,053	86,634
Cuentas por pagar proveedores		942,697	149,118
Adelantos recibidos de clientes		58,423	58,807
Gastos acumulados por pagar		5,352	603,144
Total de pasivos corrientes		<u>2,373,513</u>	<u>2,050,691</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	10	17,559,798	14,503,608
Cuentas por pagar compañías afiliadas	9	6,267,301	5,789,386
Cuentas por pagar accionistas		1,707,702	1,719,971
Total de pasivos no corrientes		<u>25,534,801</u>	<u>22,012,965</u>
Total de pasivos		<u>27,908,314</u>	<u>24,063,656</u>
Patrimonio			
Capital adicional pagado	11	21,641	21,641
Ganancias acumulado		21,460,025	20,715,941
Impuesto complementario		(43,699)	(45,975)
Total de patrimonio		<u>21,437,967</u>	<u>20,691,607</u>
Total de pasivo y patrimonio		<u><b>49,346,281</b></u>	<u><b>44,755,263</b></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 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
<b>Ingresos</b>			
Alquileres	12	3,895,729	2,807,470
Intereses		-	-
Dividendos		-	-
Otros ingresos		37,590	3,012
Total de ingresos		<u>3,933,319</u>	<u>2,810,482</u>
<b>Gastos</b>			
Gastos generales y administrativos	13	(1,950,536)	(1,213,553)
Depreciación		(5,995)	(5,188)
Total de gastos		<u>(1,956,531)</u>	<u>(1,218,741)</u>
<b>Ganancia en operaciones</b>		1,976,788	1,591,741
<b>Otros Ingresos (Egresos)</b>			
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión		64,391	629,477
Gastos Financieros		(1,291,217)	(990,754)
		<u>(1,226,826)</u>	<u>(361,277)</u>
<b>Ganancia antes de impuesto sobre la renta</b>		749,962	1,230,464
Impuesto sobre la renta	14	(5,878)	(24,008)
<b>Ganancia neta</b>		<u><u>744,084</u></u>	<u><u>1,206,456</u></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 2022

(Cifras en Balboas)

	<u>Capital adicional</u>	<u>Ganancia (déficit)</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	21,641	8,306,572	(24,558)	8,363,655
Saldo al 31 de diciembre de 2021	21,641	20,715,941	(45,975)	20,691,607
Impuesto complementario	-	-	2,276	2,276
Ganancia neta	-	744,084	-	744,084
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>21,641</b>	<b>21,460,025</b>	<b>(43,699)</b>	<b>21,437,967</b>

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 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Ganancia (pérdida) neta		744,084	1,206,456
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	6	5,996	5,188
Cambio en el valor razonable de las propiedades		(64,391)	(629,477)
Cambios en:			
Cuentas por cobrar clientes		98,377	16,278
Gastos pagados por anticipados		52,727	(34,468)
Cuentas por pagar proveedores		793,579	51,419
Adelantos recibidos de clientes		(384)	-
Gastos acumulados por pagar		(597,792)	162,297
Efectivo neto provisto por actividades de operación		1,032,196	777,693
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
Adquisición de propiedades de inversión		(4,509,459)	(1,250,000)
Adelanto a compra de locales comerciales		341,460	26,790
Adquisición de activos fijos	6	(1,187)	(5,120)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(4,169,186)	(1,228,330)
<b>Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento</b>			
Sobregiros bancarios		-	-
Préstamos por pagar		3,211,190	650,223
Intereses por pagar		(27,581)	(535,909)
Cuentas entre relacionadas		146,082	(251,188)
Cuentas entre accionistas		(12,269)	175,357
Capital en acciones		-	(60,000)
Impuesto complementario		2,276	(3,339)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento		3,319,698	(24,856)
<b>Aumento (disminución) del efectivo durante el año</b>			
Efectivo al inicio del año		182,708	(475,493)
Efectivo al inicio del año		115,275	590,768
Efectivo al final del año	4	297,983	115,275

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 2022

(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:

<u>Compañía</u>	<u>Fecha de constitución</u>	<u>Escritura No.</u>
La Antigua, S.A.	19 de abril de 2007	5275
Corplaza, S.A.	11 de junio de 2007	10109
Wiso Properties, S.A.	12 de abril de 2010	3196
Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.	26 de agosto de 2003	1967
J Coriat Properties	18 de abril de 2000	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 2022**

**(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.

#### **Principios de Consolidación**

#### **Uso de estimaciones**

La Administración, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas contables de La Compañía las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de ganancias o pérdidas durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. 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.

## **TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **Medición del valor razonable**

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

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 2022**

#### **(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.

#### **Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado, ya que no se mantienen dentro de un modelo de negocio para cobrar los flujos de efectivo contractuales usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

Bajo la NIIF 9, las provisiones para pérdidas crediticias esperadas se miden en cualquiera de las siguientes bases:

- Pérdidas crediticias esperadas (PCE) de 12 meses: son PCE que resultan de posibles eventos predeterminados dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe, y
- Pérdidas crediticias posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero.

## **TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

#### **(Cifras en Balboas)**

---

La Fiduciarias ha optado por medir la provisión para pérdidas por cuentas por cobrar por un monto igual a PCE de por vida ("el enfoque simplificado para cuentas por cobrar"). Para determinar las PCE en las cuentas por cobrar, la Fiduciaria utiliza una matriz de provisión respaldada por la experiencia histórica de pérdidas crediticias de las cuentas por cobrar, ajustada según corresponda para reflejar las condiciones actuales y las estimaciones de las condiciones económicas futuras. Por lo tanto, se aplican porcentajes de provisión fijos, dependiendo de la cantidad de días que una cuenta por cobrar está vencida.

#### **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 incurren.

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.

#### **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.

## **TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **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.

#### **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 (2022 y 2021: 25%).



## **TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

#### **(Cifras en Balboas)**

---

### **3. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no adoptadas.**

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 2022 o fechas posteriores.

NIC 16 – Propiedad, planta y equipo (Enmienda - Ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).

La modificación de la NIC 16 propiedad, planta y equipo prohíbe a una entidad deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo cualquier producto recibido de vender elemento producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. También aclara que una entidad está “probando si el activo es funcionando correctamente” cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo El rendimiento financiero del activo no es relevante para esta evaluación.

Las entidades deben revelar por separado los montos de los ingresos y costos relacionados con elementos producidos que no son un resultado de las actividades ordinarias de la entidad.

NIC 37 – Provisiones y contingencias (Enmienda – Costos de cumplimiento de un contrato oneroso).

La modificación a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir el contrato, como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos. Antes de reconocer un separado una provisión por un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que ha ocurrido sobre los bienes utilizados en el cumplimiento del contrato.

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros de La Fiduciaria y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

## TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

#### (Cifras en Balboas)

#### 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 Fiduciaria no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2023:

- NIIF 1 – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).
- NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores (Enmienda – Cómo distinguir entre cambios en políticas contables y cambios en estimaciones contables).
- NIC 12 – Impuesto a las ganancias (Enmienda – Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única).

#### 4. Efectivo

	2022	2021
Caja	506	-
En banco-a la vista	297,477	115,276
	<u>297,983</u>	<u>115,276</u>

#### 5. Cuentas por cobrar

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

	2022	2021
<b>Cientes:</b>		
Cuentas por cobrar locales	102,878	139,715
Cuentas por cobrar varias	5,232	5,233
	<u>108,110</u>	<u>144,948</u>
Menos: Provisión para cuenta de dudoso cobro	(105,250)	(43,711)
	<u>2,860</u>	<u>101,237</u>

## TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

#### (Cifras en Balboas)

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Saldo al inicio</b>	43,711	
Mas: provisión parra cuentas de dudoso cobro	88,639	43,711
Menos: eliminación de cuentas incobrables	<u>(27,100)</u>	
Saldo Final	<u>105,250</u>	<u>43,711</u>

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Vigentes y no vencidos</b>		
De 0 a 30 días	8,273	17,818
De 31 a 60 días	110	15,938
De 61 a 90 días	4,136	11,048
De 90 a 120 días	<u>95,591</u>	<u>100,144</u>
	<u>108,110</u>	<u>144,948</u>

#### 6. Mobiliario y equipos

	<b>2022</b>			
	<b>Equipo rodante</b>	<b>Mobiliario y equipo de oficina</b>	<b>Equipo de oficina</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>				
Al inicio del año	181,498	84,479	38,257	304,234
Adiciones	-	-	1,186	1,186
Al final del año	<u>181,498</u>	<u>84,479</u>	<u>39,443</u>	<u>305,420</u>
<b>Depreciación acumulada</b>				
Al inicio del año	170,696	84,479	30,943	286,118
Gasto del año	3,408	-	2,588	5,996
Al final del año	<u>174,104</u>	<u>84,479</u>	<u>33,531</u>	<u>292,114</u>
	<u>7,394</u>	<u>-</u>	<u>5,912</u>	<u>13,306</u>

## TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	<b>Equipo rodante</b>	<b>2021 Mobiliario y equipo de oficina</b>	<b>Equipo de oficina</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>				
Al inicio del año	181,498	84,479	32,841	298,818
Adiciones	-	-	5,415	5,415
Al final del año	181,498	84,479	38,256	304,233
<b>Depreciación acumulada</b>				
Al inicio del año	167,288	84,479	28,867	280,634
Ajuste	-	-	296	296
Gasto del año	3,408	-	1,780	5,188
Al final del año	170,696	84,479	30,943	286,118
	10,802	-	7,313	18,115

## 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:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Saldo al inicio del año	42,840,097	40,960,620
Adiciones al costo	4,509,460	1,250,000
Cambio en el valor razonable	64,390	629,477
Saldo al final del año	47,413,947	42,840,097

## TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

#### (Cifras en Balboas)

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

<b>Descripción</b>	<b>Costo</b>	<b>Valor avalúos y otros</b>	<b>Cambio en el valor razonable</b>
J. Coriat Properties Inc.	8,046,712	4,754,478	12,801,190
La Antigua, S.A.	1,949,102	1,852,898	3,802,000
Corplaza, S.A.	5,873,972	1,596,173	7,470,145
Wiso Properties, S.A.	7,827,203	2,581,934	10,409,137
Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.	1,232,340	1,847,660	3,080,000
Corsión, S.A.	3,469,000	-	3,469,000
DVD Enterprise Corp.	5,460,195	922,280	6,382,475
	<u>33,858,524</u>	<u>13,555,423</u>	<u>47,413,947</u>

Durante el período 2022 se dio la incorporación de los locales comerciales por un monto de B/.4,509,460 al costo; local ubicados en Casco Viejo, Sabanitas, Ocean Mall, Federal Mall y Westland Mall

#### 8. Adelantos a compra de locales comerciales

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>DVD Enterprises, S.A.</b>		
Federal Mall	-	246,460
La Chorrera (On D Go)	145,000	145,000
4ta Primavera	40,000	40,000
	<u>185,000</u>	<u>431,460</u>
<b>Corsion</b>		
Casco Viejo	-	95,000
	<u>-</u>	<u>95,000</u>
<b>Corplaza</b>		
4ta Primavera	10,000	10,000
	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
	<u>195,000</u>	<u>536,460</u>

## TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

#### (Cifras en Balboas)

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.

#### 9. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

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

<b>Saldos</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Cuentas por cobrar</b>		
Family Dólar, S.A.	1,331,241	1,005,441
Coli, S.A.	6,032	
Anything For Five LLC	20,060	20,060
	<u>1,357,333</u>	<u>1,025,501</u>
<b>Cuentas por pagar</b>		
Family Dólar, S.A.	360,612	337,382
Grupo Todo a Dólar, S.A.	5,413,671	5,107,626
Inversiones Moeco, S.A.	205,609	108,618
Decodepot, S.A.	55,970	27,000
Hermanos Coriat, S.A.	113,054	106,595
Jaymo, S.A.	118,385	102,166
	<u>6,267,301</u>	<u>5,789,386</u>
<b>Transacciones:</b>		
Ingresos por alquiler	<u>3,364,130</u>	<u>2,204,661</u>

## TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

#### 10. Hipotecas por pagar

Las hipotecas por pagar se presentan a continuación:

	2022	2021
<b>J. Coriat Properties Inc.</b>		
<b>Banco Aliado, S.A.</b>		
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. (a)	-	1,217,594
<b>J. Coriat Properties Inc.</b>		
<b>Unibank, S.A.</b>		
Préstamo hipotecario a tasa de interés de 6.50% Con pagos promedio 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.	555,324	625,711
<b>Towerbank International, Inc.</b>		
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de .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. (a)		436,285

(Continúa)

## TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2022	2021
<b>J. Coriat Properties Inc.</b>		
<b>Towerbank International, Inc.</b>		
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. (a)		584,657
<b>Capital Bank, Inc.</b>		
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.75%, 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.	1,474,662	1,569,090
Préstamo comercial con un plan de pago a 18 meses, de intereses diferidos en el período de Pandemia.	-	62,442
		(Continúa)



## TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2022	2021
<b>La Antigua, S.A.</b>		
<b>Banco Aliado, S.A.</b>		
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. (a)		1,175,937
<b>Metrobank, S.A.</b>		
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.50% con vencimiento en octubre de 2027. Pagos promedios de B/.4,794. Garantizado con fianza solidaria del accionista y bien inmueble ubicado en Mareas Mall.	485,317	496,779
<b>Corplaza, S.A.</b>		
<b>Global Bank Corporation</b>		
Préstamo hipotecario a una tasa de interés anual de 6.5% con vencimiento en marzo de 2023. Pagos promedios de B/.16,872. Garantizado con fianza solidaria del accionista, compañías relacionadas y bien mueble ubicado en Chitré Mall y Dorado Mall.	1,262,374	1,375,696
		(Continúa)
<b>(Continuación)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>

## TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

**Corplaza, S.A.**  
**Global Bank Corporation**

Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.5%, con vencimiento en marzo de 2027 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.

	549,195	568,272
--	---------	---------

**Corplaza, S.A.**  
**Capital Bank, Inc.**

Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.75%, 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.

	148,327	214,965
--	---------	---------

**TAD Real Estate, S.A.**  
**Bibank**

Préstamo hipotecario a una tasa de interés anual de 4.75% con vencimiento en 21 de abril 2023. Hasta que se perfeccione el préstamo hipotecario Se han estado cancelando hipoteca de otros bancos Garantizado con fianza solidaria del accionista, compañías relacionadas y bien mueble ubicado.

	5,400,000	
--	-----------	--

(Continúa)

(Continuación)

2022

2021

---

## TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

#### **Bac International Bank, Inc.**

hipotecario a una tasa de interés anual de 5.75% con vencimiento en 2 de octubre 2023. Prestamos puente para cancelar hipotecas de otros bancos hasta que se perfeccione la operación de los Bonos fianza solidaria del accionista, compañías relacionadas y bien mueble ubicado.

1,345,680

#### **Multibank, Inc.**

Préstamo hipotecario a una tasa de interés anual de 5.75% con vencimiento en 14 de septiembre 2023. Prestamos puente para cancelar hipotecas de otros bancos hasta que se perfeccione la operación de los Bonos fianza solidaria del accionista, compañías relacionadas y bien mueble ubicado.

1,032,000

#### **Wiso Properties, S.A.**

##### **Capital Bank, Inc.**

Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.75%, con vencimiento en mayo 2024. Pagos promedios de B/.5,788. Garantizado con fianza solidaria del accionista y propiedad ubicada en Mañanitas.

383,644

421,078

Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.75%, con vencimiento en diciembre de 2026, 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.

542,394

645,033

Préstamo comercial con un plan de pago a 18 meses, de intereses diferidos en el período de 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 2022

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2022	2021
<b>Mercantil Bank (Panamá), S.A.</b> Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.7%, 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.	458,255	507,940
<b>Banco General, S.A.</b> 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.	340,376	377,470
<b>Wiso Properties, S.A.</b> <b>Banco General, S.A.</b> Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.5% más feci , con vencimiento en abril 2034. Pagos promedios de B/ 9,635, primeros 24 cuotas solo se pagará intereses. Garantizado con fianza solidaria del accionista y compañías relacionadas y propiedad ubicada en Westland mall finca 383033.	848,000	-
<b>St. George Bank, S.A.</b> 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
		(Continúa)

---

(Continuación)	2022	2021
----------------	------	------

---

## TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

#### Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.

##### Capital Bank, Inc.

Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.75%, con vencimiento en marzo de 2031. Pagos promedios de B/.17,709. Garantizado con fideicomiso sobre la finca 2354. Propiedad ubicada en Las Tablas.

1,546,857      1,728,741

##### 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

##### DVD Enterprises, Corp.

##### Bac International Bank, Inc.

Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 7.05%, 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.

588,179      634,122

(Continúa)

---

(Continuación)

2022

2021

## TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

#### **Banco General, S.A.**

Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.50%, 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.

265,544 320,477

#### **Banco Aliado, S.A.**

Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.00%, 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.

314,700 327,066

#### **Capital Bank, S.A.**

Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 5.75%, con vencimiento en septiembre de 2023. Pagos garantizados con fianza solidaria del accionista y bien inmueble. Propiedad ubicada en Paitilla.

984,000 984,000

#### **Capital Bank, S.A.**

Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.75%, con vencimiento en marzo de 2027. Pagos promedios de B/3,766. Propiedad ubicada en Río Hato.

342,958 362,448

18,867,786 15,656,596

Porción corriente

1,307,988 1,152,988

Porción no corriente

17,559,798 14,503,608

## TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(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:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Arrendamiento de locales comerciales	<u>3,895,729</u>	<u>2,807,470</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 2022

#### (Cifras en Balboas)

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

Años	Ingresos esperados
Dentro de un año	3,990,000
En el segundo año	4,189,500
Tercer año	4,294,238
Cuarto año y más	4,401,593
	<u>16,875,331</u>

#### 13. Gastos generales y administrativos

	2022	2021
Reparación y mantenimiento	1,059,570	558,821
Honorarios profesionales	452,357	244,430
No deducibles	195,654	66,593
Provisión cuentas de dudoso cobro	88,639	43,711
Donaciones	41,329	38,922
Impuestos	33,890	108,583
Cargos bancarios	31,481	17,868
Seguro	22,769	-
Electricidad, agua y comunicación	13,192	1,785
Otros gastos	11,655	11,050
Perdida anticipo compras de local comercial	- -	121,790
	<u>1,950,538</u>	<u>1,213,553</u>

#### 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 2022, previo requerimiento por parte de la Dirección General de Ingresos.



## TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

#### (Cifras en Balboas)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el impuesto sobre la renta se determinó mediante el método tradicional.

	2022	2021
Corplaza, S.A.	-	12,874
DVD Enterprise Corp.	5,878	11,134
	<u>5,878</u>	<u>24,008</u>

La Compañía J. Coriat Properties Inc. tuvo pérdidas fiscales y financieras en el período 2022 y 2021, por lo que no registró impuesto sobre la renta.

#### 15. 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:

	2022		2021	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
<b>Activos:</b>				
Efectivo	297,983	297,983	115,276	115,276
Cuentas por cobrar	91,499	91,499	101,237	101,237
Total	<u>389,482</u>	<u>389,482</u>	<u>216,513</u>	<u>216,513</u>
<b>Pasivos:</b>				
Hipoteca por pagar	18,867,786	18,867,786	15,656,625	15,656,625
Cuentas por pagar proveedores	942,697	942,697	149,118	149,118
Total	<u>19,810,483</u>	<u>19,810,483</u>	<u>15,805,746</u>	<u>15,805,746</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 2022

#### (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 2022**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **17. Eventos subsecuentes**

Grupo TAD Real Estate, S.A. y subsidiaria está realizando para el período 2023 una operación 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.

Esta operación bancaria se está 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.

***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 2022

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Consolidado	Eliminaciones		TAD Real Estate, S.A.	Corsión, S.A.	J. Coriat Properties Inc.	La Antigua, S.A.	Corplaza, S.A.	Wiso Properties, S.A.	Inversiones Inmobiliarias Montesa, S.A.	DVD Enterprise Corp.
		Dr.	Cr.								
<b>Activos corrientes</b>											
Efectivo	297,983	-	-	40,516	10,489	71,657	10,893	48,425	109,289	4,154	7,558
Depósito a plazo fijo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, neto	2,860	-	-	-	-	1	-1,013	-	-2,878	4,131	2,819
Cuentas por cobrar varias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar compañías afiliadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos pagados por anticipado	65,650	-	-	464	-	12,909	8,849	13,221	18,541	7,302	6,534
Total de activos corrientes	368,593	-	-	41,012	10,489	84,567	18,729	59,646	124,232	15,587	16,711
									1,402	18,679	28,459
<b>Activos no corrientes</b>											
Mobiliario y equipos, neto	13,308	-	-	-	-	2,020	3,892	7,394	-	-	-
Propiedades de inversión	47,413,947	-	-	-	3,469,000	12,801,180	3,802,000	7,470,145	10,406,137	3,080,000	6,382,475
Cuentas por cobrar compañías afiliadas	1,357,335	-	21,605,780	8,058,453	293,713	3,102,833	1,128,350	3,386,803	2,060,841	2,575,187	2,386,835
Inversiones	-	-	80,000	60,000	-	-	-	-	-	-	-
Adelanto a compra de locales comerciales	195,000	-	-	-	-	-	-	-	10,000	-	195,000
Total de activos no corrientes	48,979,589	-	21,685,780	8,118,453	3,743,713	15,906,143	4,834,242	10,874,342	12,486,978	5,855,187	8,854,310
Total de activos	48,348,281	-	21,885,780	8,189,485	3,743,202	16,990,710	4,982,971	10,933,988	12,894,210	6,870,774	8,871,021
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>											
<b>Pasivos corrientes</b>											
Préstamos bancarios por pagar	1,307,988	-	-	155,000	-	277,977	76,532	150,411	252,952	182,478	212,840
Intereses por pagar	59,053	-	-	-	-	10,114	8,014.00	-	18,681	8,895	12,259
Cuentas por pagar proveedores	942,687	-	-	10,165	532,244	62,835	(13,742)	25,270	289,310	11,427	25,088
Adelantos recibidos de clientes	58,423	-	-	-	-	1,736	7,525.00	31,355	3,650	12,657	1,500
Gastos acumulados por pagar	5,352	-	-	-2,514	-874	1,908	3,845	(5,418)	863	2,128	5,518
Total de pasivos corrientes	2,373,513	-	-	182,651	531,370	354,670	81,974.00	201,618	565,568	218,671	257,003
<b>Pasivos no corrientes</b>											
Préstamos bancarios por pagar	17,559,799	-	-	7,822,680	-	1,752,008	408,798	1,809,485	2,319,717	1,384,381	2,262,741
Cuentas por pagar compañías afiliadas	6,267,301	21,605,780	-	314,134	2,882,307	6,113,628	2,072,044.00	4,285,802	5,331,106	2,485,738	4,388,221
Cuentas por pagar accionistas	1,707,702	-	-	80,000	245,000	843,888	238,584	443,365	154,943	-434,184	168,088
Otros pasivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de pasivos no corrientes	25,534,801	21,605,780	-	7,996,814	3,127,307	8,709,522	2,719,414	6,549,752	7,905,766	3,395,956	6,837,050
Total de pasivos	27,908,314	21,605,780	-	8,189,485	3,658,677	9,064,192	2,801,368	6,750,370	8,371,322	3,614,627	7,094,053
<b>Patrimonio</b>											
Capital en acciones	-	80,000	-	-	-	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Acciones en tesorería	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital adicional pagado	21,641	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,641
Ganancias acumuladas	21,460,025	-	-	-	84,525	6,824,570	2,145,132	4,182,715	4,210,704	2,028,271	1,874,108
Impuesto complementario	(43,689)	-	-	-	-	(8,052)	(3,549)	(19,097)	-2,096	-3,785	-7,140
Total de patrimonio	21,437,967	60,000	-	-	84,525	6,826,518	2,151,583	4,183,618	4,222,888	2,056,147	1,876,969
Participación no controlada en subsidiaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de patrimonio	21,437,967	60,000	-	-	84,525	6,826,518	2,151,583	4,183,618	4,222,888	2,056,147	1,876,969
Total de pasivo y patrimonio	48,348,281	21,885,780	-	8,189,485	3,743,202	16,990,710	4,982,971	10,933,988	12,894,210	6,870,774	8,871,021

a) Elimina cuentas por cobrar y pt  
b) Elimina inversión en compañías

## TAD Real Estate, S.A., y Subsidiarias

Consolidación de los Estados de Resultados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)	Consolidado	Eliminaciones		TAD Real Estate, S.A.	Corsi3n, S.A.	J. Cortat Properties Inc.	La Antigua, S.A.	Corplaza, S.A.	Wiso Properties, S.A.	Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.	DVD Enterprise Corp.
		Dr.	Cr.								
<b>Ingresos</b>											
Alquileres	3,895,729	-	-	-	250,325	984,226	315,068	692,592	881,189	165,772	609,537
Otros ingresos	37,590	157,149	-	191,002	-	-	-	1,637	1,845	255	-
<b>Total de ingresos</b>	<b>3,933,319</b>	<b>157,149</b>	<b>-</b>	<b>191,002</b>	<b>250,325</b>	<b>984,226</b>	<b>315,068</b>	<b>694,229</b>	<b>883,034</b>	<b>166,027</b>	<b>609,537</b>
<b>Gastos</b>											
Gastos generales y administrativos	(1,950,536)	-	21,386	(45,969)	(115,352)	(411,961)	(217,426)	(300,923)	(434,940)	(180,774)	(264,577)
Depreciaci3n	(5,995)	-	-	-	-	(798)	(834)	(4,267)	(66)	-	(90)
<b>Total de gastos</b>	<b>(1,956,531)</b>	<b>-</b>	<b>21,386</b>	<b>(45,969)</b>	<b>(115,352)</b>	<b>(412,669)</b>	<b>(218,260)</b>	<b>(305,220)</b>	<b>(435,006)</b>	<b>(180,774)</b>	<b>(264,667)</b>
<b>Ganancia en operaciones</b>	<b>1,976,788</b>	<b>157,149</b>	<b>21,386</b>	<b>145,033</b>	<b>134,973</b>	<b>571,557</b>	<b>96,828</b>	<b>389,009</b>	<b>452,308</b>	<b>(14,747)</b>	<b>341,870</b>
<b>Otros ingresos (Egresos)</b>											
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversi3n	64,391	-	-	-	-	8,094	-	201,145	(93,864)	-	(48,094)
Gastos Financieros	(1,291,217)	-	135,763	(145,033)	(69,450)	(362,274)	(136,373)	(186,546)	(188,824)	(111,332)	(248,148)
<b>Ganancia antes de impuesto</b>	<b>749,962</b>	<b>-</b>	<b>135,763</b>	<b>-</b>	<b>84,523</b>	<b>215,377</b>	<b>(36,545)</b>	<b>403,608</b>	<b>169,620</b>	<b>(126,079)</b>	<b>46,736</b>
Impuesto sobre la renta	(5,879)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,879)
<b>Ganancia neta</b>	<b>744,084</b>	<b>157,149</b>	<b>135,763</b>	<b>-</b>	<b>84,523</b>	<b>215,377</b>	<b>(36,545)</b>	<b>403,608</b>	<b>169,620</b>	<b>(126,079)</b>	<b>40,857</b>

a) Elimina ingresos y gastos por servicios entre compa1as afiliadas