



República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018

Anexo No.1
Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

Instrucciones generales a los Formularios IN-A e IN-T:

A. Aplicabilidad:

Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la SMV, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 (con independencia de si el registro es por oferta pública o los otros registros obligatorios). Los Informes de Actualización serán exigibles a partir del 1 de enero de año 2001. En tal virtud, los emisores con cierres fiscales a diciembre, deberán presentar sus Informe Anual conforme las reglas que se prescriben en el referido Acuerdo. De igual forma, todos los informes interinos de emisores con cierres fiscales especiales (marzo, junio, noviembre y otros), que se deban recibir desde el 1 de enero de 2001 en adelante, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

B. Responsabilidad por la información:

Los informes que se presenten a la SMV no podrán contener información ni declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni podrán omitir información sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dichas solicitudes e informes no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron

hechas (Artículo 118: Estándar de divulgación de información. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

Queda prohibido a toda persona hacer, o hacer que se hagan, en una solicitud de registro o en cualquier otro documento presentado a la SMV en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos, declaraciones que dicha persona sepa, o tenga motivos razonables para creer, que en el momento en que fueron hechas, y a la luz de las circunstancias en que fueron hechas, eran falsas o engañosas en algún aspecto de importancia (Artículo 251: Registros, informes y demás documentos presentados a la SMV. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

La persona que viole cualquier disposición contenida en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, será responsable civilmente por los daños y los perjuicios que dicha violación ocasione. (Artículo 256: Responsabilidad Civil. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999). La SMV podrá imponer multas administrativas o cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, de hasta Un Millón de Balboas (B/1,000,000.00) a cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, por la realización de cualesquiera de las actividades prohibidas establecidas en el Título XI del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, o hasta de Trescientos Mil Balboas (B/.300,000,000.00) por violaciones a las demás disposiciones del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999.

C. Preparación de los Informes de Actualización:

Este no es un formulario para llenar espacios en blanco. Es únicamente una guía del orden en que debe presentarse la información. El formulario podrá ser igualmente descargado desde la página web de la SMV (www.supervalores.gob.pa), bajo el botón de “Formularios” y en la sección Dirección de Emisores <http://www.supervalores.gob.pa/seri/308-formularios/141-direccion-nacional-de-registro-de-valores>

Si alguna información requerida no le es aplicable al emisor, por sus características, la naturaleza de su negocio o por cualquier otra razón, deberá consignarse expresamente tal circunstancia y las razones por las cuales no le aplica. En dos secciones de este Acuerdo se hace expresa referencia a Texto Único del Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010, sobre Registro de Valores. Es responsabilidad del emisor revisar dichas referencias.

El Informe de Actualización deberá remitirse en formato *PDF a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI) en un solo documento.

Una copia completa del Informe de Actualización deberá ser presentada a la Bolsa de Valores en que se encuentre listados los valores del emisor.

La información financiera deberá ser preparada de conformidad con lo establecido por los Acuerdos No.2-2000 de 28 de febrero de 2000 y No.8-2000 de 22 de mayo de 2000. Cuando durante los periodos contables que se reportan se hubiesen suscitado cambios en las políticas de contabilidad, adquisiciones o alguna forma de combinación mercantil que afecten la comparabilidad de las cifras presentadas, el emisor deberá hacer clara referencia a tales cambios y sus impactos en las cifras.

Formulario IN-T

Informe de Actualización Trimestral

Trimestre Terminado al:

30 de Septiembre de 2024

Nombre del Emisor:

TAD REAL ESTATE, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Valores que ha registrado:

Bonos Corporativos Rotativos y Bonos
Subordinados No Acumulativos
Resolución SMV-364-2023
US \$50,000,000.00

Números de Teléfono y Fax del Emisor:

+507 6030-8883

Domicilio /Dirección física del Emisor:

Zona 1, Terminal Industrial,
Calle 2da, Galera #201

Nombre de la persona de contacto del Emisor:

Roberto Carrillo

Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor:

Roberto.Carrillo@grupotodoaollar.com

I Parte:

De conformidad con el Artículo 3 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, haga un resumen de los aspectos de importancia del trimestre, según lo establecido en la sección de **Análisis de los Resultados Financieros y Operativos** a que se refiere la Sección VIII. del Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010. Adicionalmente el emisor deberá reportar cualquier hecho o cambios de importancia que hayan ocurrido durante el período que se reporta (a manera de ejemplo, pero no exclusivamente: cambios en el personal ejecutivo, gerencial, asesor o de auditoría; modificaciones al Pacto Social o los estatutos; cambios en la estructura organizativa, accionistas controlantes; apertura de nuevos establecimientos, etc.)

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ:

Estado Resumido de Flujos de Efectivo

(Cifras en balboas)

	Por el periodo de tres meses terminado el 30 de septiembre	
	2024	2023
Flujo de efectivo por actividades de operación		
(Pérdida) ganancia neta	59,408	236,531
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	(734)	1,879
Cambio en el valor razonable	-	-
Cambios netos por actividades de operación	53,559	(455,948)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	112,233	(217,539)
Flujo de efectivo por actividades de inversión		
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(400)	(515)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento	(1,245,944)	175,046
Aumento neto del efectivo	(1,134,112)	(43,007)
Efectivo al inicio del período	2,132,229	85,921
Efectivo al final del período	998,117	42,913

El efectivo neto de las actividades de la operación en el tercer trimestre de 2024 refleja un mejor comportamiento con relación a 2023, a pesar de que hubo un incremento en los gastos operativos. No obstante, el saldo de efectivo disminuye al 30 de septiembre por la combinación del pago de deuda de la emisión de bonos, gastos operativos e impuestos, y préstamos de corto plazo a compañías relacionadas.

B. RECURSOS DE CAPITAL:

Hipotecas por pagar

	30 de Septiembre de 2024	31 de Diciembre de 2023	variación
Wiso Properties, S.A.			
Banco General, S.A.	-	848,000	(848,000)
DVD Enterprises, Corp.			
Capital Bank, S.A.	-	964,146	(964,146)
	-	1,812,146	(1,812,146)
Porción corriente	-	1,812,146	(1,812,146)
Porción no corriente	-	-	-

Las obligaciones financieras integradas por préstamos hipotecarios existentes en diciembre de 2023 fueron canceladas en su totalidad por un monto de B/.1,812,146, lo que equivale a un 100% de reducción, al pasar de B/.1,812,146 en diciembre 2023 a B/.0 a septiembre de 2024.

La disminución refleja repago de préstamos hipotecarios usando fondeo obtenido por medio la colocación de los bonos corporativos, específicamente la serie D, emitida en enero 2024.

A septiembre 2024 lo saldos se mantienen en B./ 0.00, dado que no se han obtenido nuevos préstamos en el periodo.

La relación de apalancamiento Pasivo/Patrimonio se mantiene en un nivel similar estando en septiembre 2024 en 1.31, comparado con 1.29 en diciembre 2023.

	30 de Septiembre de 2024 (No auditado)	30 de Diciembre de 2023 (Auditado)
Total de pasivos	30,691,835	29,580,816
Total de patrimonio	23,366,946	22,948,278
Apalancamiento	1.31	1.29

(Cifras en balboas)

C. RESULTADO DE LAS OPERACIONES:

Los ingresos del giro regular del negocio crecen contra mismo periodo de tres meses del año anterior en un 1%, y en 4.6% acumulado, principalmente por el arrendamiento de nuevas propiedades y ajustes de cánones.

Por otro lado, los gastos generales y administrativos tienen un incremento 31%, debido gastos de impuestos de propiedad, asesorías jurídicas, mantenimientos, reparaciones y remodelaciones.

De lo anterior se registra una ganancia en operaciones inferior en 28% al mismo periodo de tres meses en comparación del año pasado; sin embargo, siempre asegurando un margen de operaciones interesante de 36%.

La utilidad neta del trimestre por su parte totaliza B/.59,408, inferior a los B/.236,532 de 2023 por los gastos mencionados anteriormente.

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

A pesar de los continuos y usuales desafíos de la economía local e internacional, llámese procesos inflacionarios, situaciones político-económicas, riesgos de incrementos en fletes, y el costo del financiamiento, etc. mantenemos una perspectiva positiva del mercado local y continuamos explorando las oportunidades de expansión por lo que prevemos un crecimiento firme, sostenido en un portafolio de clientes sólido y acompañado de la activa y acertada visión estratégica del liderazgo de la compañía.

II Parte:

Estados Financieros interinos del emisor correspondientes al Trimestre para el cual está reportando.

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Estados Financieros Consolidados (No auditado)

Por los 3 meses terminados el 30 de septiembre de 2024

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

CONTENIDO

Informe del Contador Público Autorizado	1
Estado Consolidado de Situación Financiera	2
Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas	3
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado Consolidado de Flujo de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros Consolidados	6 - 19
Información Suplementaria	20 - 22

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Señores

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ

Ciudad

Hemos revisado el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2024, de TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias y el respectivo estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado el 30 de Septiembre de 2024. Incluyendo un resumen de las políticas contables significativas (denominados en conjunto “el estado financiero “).

Los estados financieros presentan una evaluación justa y razonable, en todos sus aspectos importantes, de la situación financiera de TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias a la fecha antes mencionada, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Angel A. Diaz
Contador Público Autorizado
No. 0471-2014

26 de noviembre de 2024
Panamá, Rep. de Panamá

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Estado Consolidado de Situación Financiera (No Auditado)
Al 30 de Septiembre de 2024
(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	30 de Septiembre 2024 No auditado)	31 de diciembre 2023 (Auditado)
Activos corrientes:			
Efectivo	4	998,116	1,479,489
Cuentas por cobrar	5	91,922	29,506
Cuenta por cobrar - partes relacionadas	8	2,560,790	720,277
Pagos anticipados		144,856	95,428
Total de activos corrientes		3,795,684	2,324,700
Activos no corrientes:			
Mobiliarios y equipos, netos	6	68,510	9,807
Propiedad de Inversión	7	50,194,587	50,194,587
Total de activos no corrientes		50,263,097	50,204,394
Total de activos		54,058,781	52,529,094
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Facilidades de credito		7,438	
Hipotecas por pagar	9	-	1,812,146
Bonos por pagar	10	958,727	224,328
Intereses acumulados por pagar		96,840	66,491
Cuentas por pagar		255,659	378,162
Adelantos recibidos de clientes		45,459	88,544
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		52,874	42,381
Total de pasivos corrientes		1,416,996	2,612,052
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar - porción no corriente	10	27,236,057	24,225,625
Cuentas por pagar - Partes relacionadas	8	1,753,824	1,034,455
Cuentas por pagar - Accionistas		284,958	1,708,684
Total de pasivos no corrientes		29,274,839	26,968,764
Total de pasivos		30,691,835	29,580,816
Patrimonio:			
Acciones de capital	11	-	-
Capital adicional pagado en exceso	11	21,641	21,641
Ganancias retenidas		23,390,125	22,970,336
Impuesto complementario		(44,820)	(43,699)
Total de patrimonio		23,366,946	22,948,278
Total de pasivos y patrimonio		54,058,781	52,529,094

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Estados Consolidados de Ganancias o Pérdidas (No Auditado)
Por los nueve meses terminado el 30 de Septiembre de 2024
(Cifras en Balboas)

	Notas	Por el trimestre corriente terminados el 30 de Septiembre		Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de Septiembre	
		2024 (No Auditado)	2023	2024 (No Auditado)	2023
Ingresos:					
Alquileres	12	1,108,556	1,092,269	3,373,438	3,225,075
Otros ingresos		1,596	2,461	72,341	17,112
Total de ingresos		1,110,152	1,094,730	3,445,779	3,242,187
Gastos:					
Gastos generales y administrativos	13	(711,921)	(541,674)	(1,557,070)	(1,018,588)
Depreciación y amortización		734	(1,879)	(3,471)	(5,094)
Total de gastos		(711,187)	(543,553)	(1,560,541)	(1,023,683)
Ganancia en operaciones		398,965	551,177	1,885,238	2,218,505
Otros ingresos (egresos)					
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión		-	-	-	-
Gastos financieros		(339,557)	(314,646)	(1,465,449)	(928,828)
		(339,557)	(314,646)	(1,465,449)	(928,828)
Ganancia antes de impuesto		59,408	236,531	419,789	1,289,677
Impuesto sobre la renta	15	-	-	-	-
Ganancias netas		59,408	236,531	419,789	1,289,677

TAD Real Estate, S.A., y Subsidiarias
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio (No Auditado)
Por los meses terminados el 30 de Septiembre de 2024
(Cifras en Balboas)

	Capital en acciones	Capital Adicional pagado	Ganancia (déficit) acumulado	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	21,641	21,460,025	(43,699)	21,437,967
Impuesto complementario	-	-	-	-	-
Ganancia neta	-	-	1,510,311	-	1,510,311
Saldo al 31 de diciembre de 2023	-	21,641	22,970,336	(43,699)	22,948,278
Impuesto complementario	-	-	-	(1,121)	(1,121)
Ganancia neta	-	-	-	-	419,789
Saldo al 30 de Septiembre de 2024	-	21,641	23,390,126	(44,820)	23,366,946

TAD Real Estate, S.A., y Subsidiarias
Estado Consolidado de Flujo de Efectivo (No Auditado)
Por los nueve meses terminados el 30 de Septiembre de 2024
(Cifras en Balboas)

	Notas	Por el trimestre corriente terminados el 30 de Septiembre		Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de Septiembre	
		2024 (No Auditado)	2023	2024 (No Auditado)	2023
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación					
(Pérdida) ganancia neta		59,408	236,531	419,789	1,289,677
Ajustes por:					
Depreciación y amortización	6	(734)	1,879	3,471	5,094
Cambios netos en:					
Cuentas por cobrar clientes		29,924	12,939	(62,416)	(21,282)
Gastos pagados por anticipado		114,576	(57,093)	(49,428)	(21,612)
Cuentas por pagar a proveedores		(42,664)	(414,739)	(122,503)	(436,275)
Adelantos recibidos de clientes		592	(9,427)	(43,085)	(33,977)
Gastos acumulados por pagar		(48,870)	12,372	10,493	27,003
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación		<u>112,231</u>	<u>(217,538)</u>	<u>156,321</u>	<u>808,628</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión					
Adquisición de propiedades de inversión		-	-	-	(1,903,751)
Adelanto a compa de locales comerciales		-	-	-	50,000
Adquisición de activos fijos		(400)	(515)	(62,175)	108
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión		<u>(400)</u>	<u>(515)</u>	<u>(62,175)</u>	<u>(1,853,644)</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento					
Facilidades de credito		(30,795)	-	7,438	-
Hipoteca por pagar		-	1,004,169	(1,812,146)	1,514,710
Bonos por pagar		(485,119)	-	3,744,831	-
Intereses por pagar		96,840	(59,053)	30,349	(59,053)
Cuentas entre relacionadas		(603,619)	(894,652)	(1,121,143)	(665,712)
Cuentas entre accionistas		(223,251)	124,583	(1,423,727)	-
Impuesto complementario		-	-	(1,121)	-
Efectivo neto provisto (utilizado en) actividades de financiamiento		<u>(1,245,944)</u>	<u>175,046</u>	<u>(575,520)</u>	<u>789,945</u>
Aumento neto del efectivo		(1,134,113)	(43,007)	(481,373)	(255,070)
Efectivo al inicio del año		<u>2,132,228</u>	<u>85,921</u>	<u>1,479,489</u>	<u>297,983</u>
Efectivo al final del año	4	<u>998,116</u>	<u>42,913</u>	<u>998,116</u>	<u>42,913</u>

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados (No Auditados)
Por los 9 meses terminados el 30 de Septiembre de 2024
(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 Septiembre 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 Septiembre 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 (No Auditados)
Por los 9 meses terminados el 30 de Septiembre de 2024
(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.

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

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados (No Auditados)
Por los 9 meses terminados el 30 de Septiembre de 2024
(Cifras en Balboas)

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.
- 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.

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados (No Auditados)
Por los 9 meses terminados el 30 de Septiembre de 2024
(Cifras en Balboas)

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.

Se 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, se 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.

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados (No Auditados)
Por los 9 meses terminados el 30 de Septiembre de 2024
(Cifras en Balboas)

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.

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 (No Auditados)
Por los 9 meses terminados el 30 de Septiembre de 2024
(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 (2022 y 2021: 25%).

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

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados (No Auditados)
Por los 9 meses terminados el 30 de Septiembre de 2024
(Cifras en Balboas)

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.

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

	2024	2023
En caja	728	1,258
En banco-a la vista	997,389	1,478,232
	<u>998,116</u>	<u>1,479,490</u>

5. Cuentas por cobrar

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

	2024	2023
<u>Cientes:</u>		
Cuentas por cobrar locales	95,309	32,243
Cuentas por cobrar varias	5,232	5,232
	<u>100,541</u>	<u>37,475</u>
Menos: Provision para cuenta de dudoso cobro	(8,619)	(7,969)
	<u>91,922</u>	<u>29,506</u>

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados (No Auditados)
Por los 9 meses terminados el 30 de Septiembre de 2024
(Cifras en Balboas)

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

	2024	2023
Saldo al inicio	105,250	105,250
Mas: provisión para cuentas de dudoso cobro	650	
Menos: eliminación de cuentas incobrables	(97,281)	(97,281)
Saldo Final	<u>8,619</u>	<u>7,969</u>

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	2024	2023
Vigentes y no vencidos		
De 0 a 30 días	5,965	2,164
De 31 a 60 días	6,946	4,946
De 61 a 90 días	1,782	782
De 90 a 120 días	26,583	29,583
	<u>41,276</u>	<u>37,475</u>

	2024	2023
Vigentes y no vencidos		
De 0 a 30 días	13,568	2,164
De 31 a 60 días	746	4,946
De 61 a 90 días	11,716	782
De 90 a 120 días	74,511	29,583
	<u>100,541</u>	<u>37,475</u>

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados (No Auditados)
Por los 9 meses terminados el 30 de Septiembre de 2024
(Cifras en Balboas)

6. Mobiliario y equipos

	<u>2024</u>				
	Equipo rodante	Mobiliario y equipo de oficina	Construcción en proceso	Equipo de oficina	Total
Costo					
Al inicio del año	181,498	84,479		53,384	319,361
Adiciones			52,402		52,402
Al final del año	181,498	84,479	52,402	53,384	371,762
Depreciación acumulada					
Al inicio del año	177,512	84,479	-	37,789	299,780
Gasto del año	2,556			916	3,472
Al final del año	180,068	84,479	0	38,705	303,252
	1,430	-	52,402	14,679	68,510

	<u>2023</u>			
	Equipo rodante	Mobiliario y equipo de oficina	Equipo de oficina	Total
Costo				
Al inicio del año	181,498	84,479	39,443	305,420
Adiciones			4,308	4,308
Ajuste			-141	-141
Al final del año	181,498	84,479	43,610	309,587
Depreciación acumulada				
Al inicio del año	174,104	84,479	33,531	292,114
Gasto del año	3,408		4,258	7,666
Al final del año	177,512	84,479	37,789	299,780
	3,986	-	5,821	9,807

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados (No Auditados)
Por los 9 meses terminados el 30 de Septiembre de 2024
(Cifras en Balboas)

7. Propiedades inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos., especialista en la rama.

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

	2024	2023
Saldo al inicio del año	47,413,948	47,413,948
Adiciones al costo	2,496,880	2,496,880
Cambio en el valor razonable	283,759	283,759
Saldo al final del año	<u>50,194,587</u>	<u>50,194,587</u>

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

Descripción	Costo	Valor avalúos y otros	Cambio en el valor razonable
J. Coriat Properties	8,046,713	4,641,382	12,688,095
La Antigua, S.A.	1,949,102	1,855,898	3,805,000
Cortplaza, S.A.	5,873,971	1,615,029	7,489,000
Wiso Properties, S.A.	7,827,203	2,501,934	10,329,137
Corsion	5,379,000	420,000	5,799,000
Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.	1,232,340	1,867,660	3,100,000
DVD Enterprises, S.A.	6,047,074	937,281	6,984,355
	<u>36,355,404</u>	<u>13,839,183</u>	<u>50,194,587</u>

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados (No Auditados)
Por los 9 meses terminados el 30 de Septiembre de 2024
(Cifras en Balboas)

8. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

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

Saldos	2024	2023
Cuentas por cobrar		
Grupo Todo a Dólar, S.A.	2,504,356	683,364
Decodepot, S.A.	4,542	
Mercadollar, S.A:	31,832	16,853
Anything For Five LLC	20,060	20,060
	<u>2,560,790</u>	<u>720,278</u>
Cuentas por pagar		
Inversiones Moeco, S.A.	370,903	397,944
Decodepot, S.A.		19,598
Coli, S.A.	1,305,388	410,117
Hermanos Coriat, S.A.	38,331	77,098
Jaymo, S.A.	39,202	129,696
	<u>1,753,824</u>	<u>1,034,451</u>
Transacciones:		
Ingresos por alquiler	<u>2,947,953</u>	<u>3,797,797</u>

9. Hipotecas por pagar

Las hipotecas por pagar se presentan a continuación:

	2024	2023
Wiso Properties, S.A.		
Banco General, S.A.	-	848,000
DVD Enterprises, Corp.		
Capital Bank, S.A.	-	964,146
	<u>-</u>	<u>1,812,146</u>
Porción corriente	-	1,812,146
Porción no corriente	<u>-</u>	<u>-</u>

Las facilidades de credito hipotecarias fueron canceladas en su totalidad en el primer trimestre de 2024, con la emisión de bonos Serie D

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados (No Auditados)
Por los 9 meses terminados el 30 de Septiembre de 2024
(Cifras en Balboas)

10. Bonos por pagar

	2024	2023
Serie A		
La tasa variable será la que resulte de sumar 2.75% a la CME Term SOFR 3 meses		
Plazo 10 Años		
Frecuencia de pago trimestral		
Fecha de vencimiento 24 de noviembre 2033		
Emisión de bonos hasta 21,780,000		
Garantía Bienes Inmuebles	21,142,216	21,717,780
Serie B		
La tasa variable será la que resulte de sumar 2.75% a la CME Term SOFR 3 meses		
Plazo 10 Años		
Frecuencia de pago trimestral		
Fecha de emisión 22 de noviembre 2033		
Emisión de bonos hasta 2,740,000		
Garantía Bienes Inmuebles	2,659,764	2,732,173
Serie C		
La tasa variable será la que resulte de sumar 2.75% a la CME Term SOFR 3 meses		
Plazo 10 Años		
Frecuencia de pago trimestral		
Fecha de emisión 22 de noviembre 2033		
Emisión de bonos hasta 1,878,999		
Garantía Bienes Inmuebles	1,713,483	
Serie D		
La tasa variable será la que resulte de sumar 2.75% a la CME Term SOFR 3 meses		
Plazo 10 Años		
Frecuencia de pago trimestral		
Fecha de emisión 15 de enero 2034		
Emisión de bonos hasta 2,831,817		
Garantía Bienes Inmuebles	2,679,324	
	28,194,786	24,451,976
Porción corriente	958,727	224,328
Porción no corriente	27,236,059	24,227,648

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados (No Auditados)
Por los 9 meses terminados el 30 de Septiembre de 2024
(Cifras en Balboas)

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 acumulados en el tercer trimestre del año:

	2024	2023
Arrendamiento de locales comerciales	<u>3,373,438</u>	<u>3,225,075</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.

13. Gastos generales y administrativos

	2024	2023
Reparación y mantenimiento	849,003	738,139
Honorarios profesionales	339,374	149,772
Impuestos	141,346	24,145
No deducibles	81,678	467
Donaciones	42,877	39,555
Cargos bancarios	1,313	17,951
Otros gastos	67,280	12,466
Electricidad, agua y comunicación	13,983	15,877
Seguro	20,216	20,216
	<u>1,557,070</u>	<u>1,018,588</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 2023, previo requerimiento por parte de la Dirección General de Ingresos.

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados (No Auditados)
Por los 9 meses terminados el 30 de Septiembre de 2024
(Cifras en Balboas)

Al 31 de diciembre de 2023, el impuesto sobre la renta se determinó mediante el método tradicional.

	2024	2023
J. Coriat Properties Inc.	-	2889
La Antigua, S.A.	-	4,792
Wiso Properties, S.A.	-	2,913
Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.	-	2,898
	<u>-</u>	<u>13,492</u>

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Estado Consolidado de Situación Financiera (No Auditado)
Al 30 de septiembre de 2024
(Cifras en Balboas)

	Combinado	Eliminaciones Dr.	Cr.	TAD Real Estate, S.A.	Corsion, S.A.	Corplaza, S.A.	DVD Enterprise, Corp.	Inversiones Inmobiliarias Monteca, S. A.	J. Coriat Properties, Inc.	La Antigua, S.A.	Wiso Properties, S.A.
ACTIVOS											
Activos corrientes:											
Efectivo	998,116	-	-	992,110	531	1,988	609	818	519	964	576
Cuentas por cobrar	91,922	-	-	-	3,745	-	35,171	21,434	8,460	21,856	1,256
Cuenta por cobrar - partes relacionadas	2,560,790	- a)	55,771,193	27,925,469	870,400	6,085,132	4,334,491	4,342,650	5,781,175	1,892,770	7,099,896
Pagos anticipados	144,856	-	-	15,997	307	22,778	22,214	3,444	10,023	26,842	43,251
Total de activos corrientes	3,795,684	-	55,771,193	28,933,576	874,984	6,109,898	4,392,485	4,368,345	5,800,177	1,942,432	7,144,979
Activos no corrientes:											
Mobiliarios y equipos, netos	68,510	-	-	-	56,678	1,622	-	3,911	3,481	2,433	386
Propiedad de Inversión	50,194,587	-	-	-	5,799,000	7,489,000	6,984,355	3,100,000	12,688,094	3,805,000	10,329,137
Cuenta por cobrar - accionista	-	-	721,882	250,000	-	-	-	471,882	-	-	-
Inversion	-	-	60,000	60,000	-	-	-	-	-	-	-
Total de activos no corrientes	50,263,097	-	781,882	310,000	5,855,678	7,490,622	6,984,355	3,575,793	12,691,575	3,807,433	10,329,523
Total de activos	54,058,781	-	55,771,193	29,243,576	6,730,662	13,600,520	11,376,840	7,944,139	18,491,753	5,749,864	17,474,502
PASIVOS Y PATRIMONIO											
Pasivos corrientes:											
Facilidades de credito	7,438	-	-	-	-	-	-	-	-	7,438	-
Bonos por pagar	958,727	-	-	958,727	-	-	-	-	-	-	-
Intereses acumulados por pagar	96,840	-	-	-	4,099	909	12,259	9,985	10,114	15,783	43,691
Cuentas por pagar	255,658	-	-	-	18,661	51,083	-	1,177	75,063	4,516	105,158
Adelantos recibidos de clientes	45,459	-	-	3	-	26,447	1,500	4,442	254	11,314	1,500
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	52,874	-	-	-	1,522	-	7,561	-	26,991	9,190	7,611
Total de pasivos corrientes	1,416,996	-	-	958,730	24,282	78,439	21,319	15,604	112,422	48,239	157,960
Pasivos no corrientes:											
Hipotecas por pagar - Porción no corriente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos por pagar - porcion no corriente	27,236,058	-	-	27,236,057	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - Partes relacionadas	1,753,824	55,771,193 a)	-	1,158,433	5,608,125	9,048,713	9,170,828	5,908,537	10,576,373	3,383,006	12,671,002
Cuentas por pagar - Accionistas	284,957	721,882	-	60,000	448,207	-	-	-	498,632	-	-
Total de pasivos no corrientes	29,274,839	56,493,075	-	28,454,490	6,056,332	9,048,713	9,170,828	5,908,537	11,075,005	3,383,006	12,671,002
Total de pasivos	30,691,835	56,493,075	-	29,413,220	6,080,614	9,127,152	9,192,148	5,924,141	11,187,427	3,431,245	12,828,961
Patrimonio:											
Acciones de capital	-	60,000	-	-	-	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Capital adicional pagado en exceso	21,641	-	-	-	-	-	-	21,641	-	-	-
Ganancias retenidas	23,390,125	-	-	(169,645)	650,047	4,482,465	2,181,833	1,992,121	7,302,724	2,312,744	4,637,837
Impuesto complementario	(44,820)	-	-	-	-	(19,097)	(7,140)	(3,765)	(8,398)	(4,124)	(2,295)
Total de patrimonio	23,366,946	60,000	-	(169,645)	650,047	4,473,368	2,184,692	2,019,997	7,304,326	2,318,620	4,645,541
Total de pasivos y patrimonio	54,058,781	56,553,075	-	29,243,575	6,730,662	13,600,520	11,376,840	7,944,138	18,491,753	5,749,864	17,474,502

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Estados Consolidados de Ganancias o Pérdidas (No Auditado)
Por los meses terminados el 30 de septiembre de 2024
(Cifras en Balboas)

	Combinado	Eliminaciones		TAD Real Estate, S.	Corsion, S.A	Corplaza, S. A.	DVD Enterprise, Corp.	Inversiones Inmobiliarias Monteca, S. A.	J. Coriat Properties, Inc.	La Antigua, S. A.	Wiso Properties, S. A.
		Dr.	Cr.								
Ingresos:											
Alquileres	3,373,438	-	-	-	392,125	519,630	448,431	132,500	858,764	273,858	748,131
Otros ingresos	72,341	-	-	16,578	-	-	52,396	3,340	-	27	-
Total de ingresos	3,445,779	-	-	16,578	392,125	519,630	500,827	135,840	858,764	273,884	748,131
Gastos:											
Gastos generales y administrativos	(1,557,070)	-	-	(135,709)	(104,759)	(255,824)	(184,940)	(145,797)	(330,186)	(117,715)	(282,139)
Depreciación y amortización	(3,471)	-	-	-	(474)	(2,944)	-	(133)	718	(626)	(14)
Total de gastos	(1,560,541)	-	-	(135,709)	(105,233)	(258,768)	(184,940)	(145,930)	(329,467)	(118,341)	(282,153)
Ganancia en operaciones	1,885,238	-	-	(119,131)	286,891	260,862	315,887	(10,090)	529,296	155,543	465,978
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos financieros	(1,465,449)	-	-	(50,515)	(268,112)	(182,878)	(222,003)	(97,135)	(310,041)	(122,093)	(212,672)
Ganancia antes de impuesto	419,789	-	-	(169,645)	18,779	77,983	93,884	(107,225)	219,255	33,450	253,305
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia netas	419,789	-	-	169,645	(18,779)	(77,983)	(93,884)	107,225	(219,255)	(33,450)	(253,305)

III Parte:

Cuando aplique, Estados Financieros interinos correspondientes al Trimestre para el cual está reportado el emisor, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso de que el garante o fiadores de los valores registrados no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Interinos.

IV Parte:

Cuando aplique, Certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitado, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso.

CERTIFICACIÓN FIDUCIARIA

Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A., sociedad anónima debidamente constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Folio 454093 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá, titularde una Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos mediante Resolución FID-14-2004, expedida el día 16 de diciembre de 2004, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del fideicomiso denominado **FIDEICOMISO TAD REAL ESTATE / ST220388**, por este medio expedimos la presente certificación del patrimonio del Fideicomiso, al 30 de junio de 2024 al amparo de lo dispuesto en el Acuerdo No. 18-2000 de 11 de octubre de 2000:

1. Total del patrimonio administrado del fideicomiso al 30 de septiembre de 2024 es **\$38,165,734.34**
2. Que el fideicomiso mantiene a 30 de septiembre de 2024 bajo custodia los activos que se desglosan de la siguiente forma:

Cuenta corriente en Multibank, Inc.	Monto (US\$)
Cuenta de concentración	\$1,000.00
Cuenta de Reserva	\$793,131.45
Cuenta de Contingencia	\$15,792.35
Cuenta de Remanente	\$95,280.54
Cuenta de Seguro	\$680.00
Total	\$905,884.34

Bienes inmuebles:

N° de finca	Valor de avalúo (US\$)	Avaluadora	Fecha de avalúo
			(dd/mm/aaaa)
373843	990.000,00	AVINCO	03/05/2022
78179	801.000,00	AVINCO	15/06/2022
30185036	1.305.000,00	AVINCO	03/05/2022
443754 y 443755	765.000,00	AVINCO	26/04/2021
30140997, 30140999 y 30141001	1.125.000,00	AVINCO	03/03/2023
30313924	1.035.000,00	AVINCO	21/04/2023
30201716	225.000,00	AVINCO	10/08/2021
61092, 61093, 61094 y 61095	1.260.000,00	AVINCO	02/03/2023
30263434, 30263435 y 30263436	990.000,00	AVINCO	06/03/2023
30239222, 30239223 y 30239224	765.000,00	AVINCO	04/01/2022
470561	504.000,00	AVINCO	16/12/2021
30220917	1.381.500,00	AVINCO	30/01/2023
2354, 2355 y 3012	2.790.000,00	AVINCO	06/03/2023
59718	2.236.500,00	AVINCO	10/12/2021

SAR | TRUST SERVICES

N° de finca	Valor de avalúo (US\$)	Avaluadora	Fecha de avalúo
			(dd/mm/aaaa)
30181831, 30181832 y 30181833	837.000,00	AVINCO	28/04/2022
10582	1.035.000,00	AVINCO	28/04/2022
36738	724.500,00	AVINCO	07/03/2023
178822	3.555.000,00	AVINCO	02/03/2023
30201713, 30201714 y 30201715	670.500,00	AVINCO	15/12/2021
47751	1.620.000,00	AVINCO	14/06/2022
98931	653.850,00	AVINCO	15/12/2021
439068	724.500,00	AVINCO	27/04/2021
30221190	506.000,00	AVINCO	28/04/2022
30146578 y 30146579	1.642.500,00	AVINCO	03/05/2021
29604	1.170.000,00	AVINCO	03/03/2023
52291, 52292, 52297	1.330.000,00	AVINCO	04/01/2022
30258027	1.107.000,00	AVINCO	26/05/2022
30258028	706.500,00	AVINCO	03/05/2022
46112	675.000,00	AVINCO	14/06/2022
30177759	504.000,00	AVINCO	05/05/2022
30181536	423.000,00	AVINCO	03/03/2023
46115, 46116	1.350.000,00	AVINCO	20/12/2021
383033	1.065.000,00	PANAMERICANA DE AVALÚOS	13/10/2021
365005, 365006	787.500,00	AVINCO	03/05/2022
TOTAL	37.259.850,00		

Cesión irrevocable de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros, derivados de los Contratos de Arrendamiento de los Bienes Inmuebles otorgados en garantía a favor de Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A. en su condición de fiduciario del fideicomiso de administración y garantía ST220388:

Contratos de Arrendamiento sobre los inmuebles:	Monto mensual de canon (US\$)	Cesión inscrita (dd/mm/aaaa)
373843	11.000,00	10/06/2024
78179	5.000,00	10/06/2024
30185036	12.000,00	10/06/2024
443754 y 443755	8.000,00	10/06/2024
30140997, 30140999 y 30141001	12.000,00	10/06/2024
30313924	10.000,00	10/06/2024

SAR | TRUST SERVICES

Contratos de Arrendamiento sobre los inmuebles:	Monto mensual de canon (US\$)	Cesión inscrita (dd/mm/aaaa)
30201716	6.000,00	10/06/2024
61092, 61093, 61094 y 61095	12.000,00	10/06/2024
30263434, 30263435 y 30263436	9.000,00	10/06/2024
30239222, 30239223 y 30239224	9.000,00	10/06/2024
470561	7.000,00	10/06/2024
30220917	12.000,00	10/06/2024
2354, 2355 y 3012	12.000,00	10/06/2024
59718	13.000,00	10/06/2024
30181831, 30181832 y 30181833	10.000,00	10/06/2024
10582	9.000,00	10/06/2024
36738	5.000,00	10/06/2024
178822	30.000,00	10/06/2024
30201713, 30201714 y 30201715	9.000,00	10/06/2024
47751	6.000,00	10/06/2024
	6.000,00	10/06/2024
98931	9.500,00	10/06/2024
439068	8.000,00	10/06/2024
30221190	7.500,00	10/06/2024
30146578 y 30146579	15.000,00	10/06/2024
29604	6.500,00	30/08/2024
52291, 52292, 52297	7.000,00	30/08/2024
30258027, 30258028	16.500,00	30/08/2024
46112	7.649,09	30/08/2024
30177759	3.500,00	30/08/2024
30181536	1.000,00	30/08/2024
46115, 46116	7.829,40	30/08/2024
383033	11.000,00	30/08/2024
365005, 365006	4.500,00	30/08/2024
TOTAL MENSUAL	318.478,49	

El importe de las indemnizaciones de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A. en su condición de fiduciario del fideicomiso de administración y garantía ST220388, detalladas a continuación:

SAR | TRUST SERVICES

Tipo de bien cedido	Emisor	Descripción	Suma máxima asegurada (US\$)	Finca(s)	Fecha de vencimiento (dd/mm/aaaa)
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	1.100.000,00	373843	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	890.000,00	78179	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	1.450.000,00	30185036	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	845.000,00	443754 y 443755	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	1.250.000,00	30140997, 30140999 y 30141001	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	1.150.000,00	30313924	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	250.000,00	30201716	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	1.400.000,00	61092, 61093, 61094 y 61095	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	1.100.000,00	30263434, 30263435 y 30263436	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	850.000,00	30239222, 30239223 y 30239224	31/12/2024

Tipo de bien cedido	Emisor	Descripción	Suma máxima asegurada (US\$)	Finca(s)	Fecha de vencimiento (dd/mm/aaaa)
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	570.000,00	470561	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	1.535.000,00	30220917	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	3.100.000,00	2354, 2355 y 3012	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	2.487.000,00	59718	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	930.000,00	30181831, 30181832 y 30181833	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	1.150.000,00	10582	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	805.000,00	36738	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	3.950.000,00	178822	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	755.000,00	30201713, 30201714 y 30201715	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	1.800.000,00	47751	31/12/2024

SAR | TRUST SERVICES

Tipo de bien cedido	Emisor	Descripción	Suma máxima asegurada (US\$)	Finca(s)	Fecha de vencimiento (dd/mm/aaaa)
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	726.500,00	98931	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	800.000,00	439068	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	550.000,00	30221190	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	1.800.000,00	30146578 y 30146579	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	1.300.000,00	29604	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	1.400.000,00	52291, 52292, 52297	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	2.015.000,00	30258027 30258028	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	750.000,00	46112	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	560.000,00	30177759	31/12/2024

Tipo de bien cedido	Emisor	Descripción	Suma máxima asegurada (US\$)	Finca(s)	Fecha de vencimiento (dd/mm/aaaa)
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	470.000,00	30181536	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	1.500.000,00	46115, 46116	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	1.250.000,00	383033	31/12/2024
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	ASSA Compañía de Seguros S.A.	Póliza No. 03B58537 Endoso 23/07/2024	875.000,00	365005, 365006	31/12/2024

3. Que mediante Resolución SMV-364-23 de 14 de septiembre de 2023 emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (en adelante, "SMV") se ha autorizado al Fideicomitente Emisor, la oferta pública, registro y listado ante la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (en adelante, "Latinex") de un programa rotativo de bonos corporativos hasta por la suma de **Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00)**.
4. Que se emitieron tres series de Bonos Garantizados, a saber: las serie A, por un total de US\$21,780,000.00, la serie B por un total de US\$2,740,000.00 y la serie D por un total de US\$2,740,000.00.

Monto en circulación al 30 de septiembre de 2024 **\$26,481,303.50**

5. Cobertura histórica de los últimos 3 trimestres.
Marzo 2024 **No aplica por no haber transcurrido aun 3 trimestres desde la fecha de emisión con coberturas.**
6. El prospecto informativo de la emisión establece:
 - a. Índice de cobertura de Bienes Inmuebles: Que el valor de los Bienes Inmuebles dados en garantía, según el valor de venta rápida descrito en los avalúos correspondientes, represente en todo momento al menos ciento treinta y cinco por ciento (135%) del Saldo Insoluto de los Bonos Garantizado. Cálculo:

$$37.259.850,00 * 100 / 26,481,303.50 = 140.70\%$$
 - b. Índice de cobertura de Flujos: Es el valor que resulte de dividir (i) el Flujo Anual Proyectado de los Contratos de Arrendamiento Cedidos entre (ii) los pagos

proyectados de interés y de capital de los Bonos Garantizados de los próximos doce (12) meses, el cual en todo momento deberá ser igual o mayor a 1.20x (se excluye de este cálculo el último pago a capital proyectado de los Bonos Garantizados). Cálculo:

$$\text{US\$3,821,741.88/US\$3,041,023.91} = 1.25$$

Relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación:

$$\frac{38,165,734.34}{26,481,303.50} = 1.44$$

7. Que el Fideicomitente Emisor es **TAD REAL ESTATE, S.A.**
8. Que a la fecha de corte de la presente certificación, este fideicomiso no presenta situación económica o jurídica adversa, así como tampoco quejas y/o reclamos pendientes de resolver, cumpliendo con las coberturas y garantías y cumpliendo con la cesión de los cánones derivados de contratos de arrendamiento y pólizas de seguro. Hemos sido informados por el Emisor que se están realizando las gestiones pertinentes para realizar las adecuaciones necesarias relacionadas con tres (3) contratos de arrendamiento, de un total de 34 contratos de arrendamiento que, si bien sus cánones están cedidos al Fideicomiso, se trata de contratos con terceros fuera del grupo económico del Emisor que a la fecha tienen una vigencia inferior a quince (15) años.

Dado en la Ciudad de Panamá el día 1 del mes de octubre de 2024.

Atentamente,
SAR TRUST SERVICES, S.A



Ernesto E. Arias S.
Apoderado y Gerente General

V Parte:

Divulgación

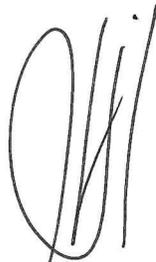
De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Trimestral entre los inversionistas y al público en general, dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre del trimestre correspondiente, por alguno de los medios que allí se indican.

1. **Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Trimestral y el nombre del medio:**

- 1.1 Diario de circulación nacional:
- 1.2 Periódico o revista especializada de circulación nacional:
- 1.3 Portal o Página de Internet Colectivas (web sites), del emisor, siempre que sea de acceso público: <http://www.tadestate.com/>
- 1.4 El envió, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.
- 1.5 El envío de los Informes o reportes periódicos que ha haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia del mismo.

2. **Fecha de divulgación:**

- 2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha:
- 2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado: 30 de Noviembre de 2024



JACOBO CORIAT NUSTAS

Firma (s)

El Informe de Actualización Trimestral deberá ser firmado por la o las personas que, individual o conjuntamente, ejerza(n) la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.