



**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](http://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 2025

**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 trimestre corriente<br>terminado el 30 de septiembre |                    |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------|
|                                                                            | 2025                                                        | 2024               |
| <b>Flujo de efectivo por actividades de operación</b>                      |                                                             |                    |
| <b>(Pérdida) ganancia neta</b>                                             | 171,822                                                     | (90,906)           |
| Ajustes por:                                                               |                                                             |                    |
| Depreciación y amortización                                                | 2,079                                                       | 1,914              |
| Cambio en el valor razonable                                               | -                                                           | -                  |
| <b>Cambios netos por actividades de operación</b>                          | <b>297,634</b>                                              | <b>(145,858)</b>   |
| <b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>                 | <b>471,534</b>                                              | <b>(234,850)</b>   |
| <b>Flujo de efectivo por actividades de inversión</b>                      |                                                             |                    |
| <b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>                 | (464,586)                                                   | 400,716            |
| <b>Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento</b> | (83,269)                                                    | (1,299,981)        |
| <b>Aumento neto del efectivo</b>                                           | <b>(76,321)</b>                                             | <b>(1,134,115)</b> |
| Efectivo al inicio del período                                             | 938,118                                                     | 2,132,229          |
| <b>Efectivo al final del período</b>                                       | <b>861,797</b>                                              | <b>998,114</b>     |

El efectivo neto de las actividades de operación refleja un aumento proveniente de disminución de gastos del periodo y reducción en los gastos pagados por anticipado. El efectivo neto de las actividades de inversión muestra salidas por construcciones en proceso.

**B. RECURSOS DE CAPITAL:**

Los préstamos hipotecarios existentes al inicio de 2024, monto de B/.1,812,146, fueron cancelados en su totalidad con el fondeo obtenido de la colocación de la serie D de los bonos corporativos, emitida en enero 2024. Lo anterior dejó la deuda hipotecaria bancaria a B/.0 a junio de 2024.

Desde el 30 de junio de 2024 a 30 de septiembre de 2025 no se contrataron nuevos préstamos bancarios, por lo que el saldo se mantiene en B/.0. La serie D del bono corporativo, fue la última serie emitida y no se ha requerido de nuevas series para inversión.

La relación de apalancamiento Pasivo/Patrimonio es de 1.45 al 30 de septiembre de 2025, manteniendo un nivel cercano al de junio 2024.

|                       | 30 de Septiembre de 2025<br>(No auditado) | 31 de Diciembre de 2024<br>(Auditado) |
|-----------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| Total de pasivos      | 33,735,692                                | 32,791,593                            |
| Total de patrimonio   | 23,326,316                                | 23,456,579                            |
| <b>Apalancamiento</b> | <b>1.45</b>                               | <b>1.40</b>                           |

(Cifras en balboas)

**C. RESULTADO DE LAS OPERACIONES:**

Los ingresos del giro regular del negocio se mantienen al mismo nivel del año anterior, con una variación de -5% contra mismo periodo de tres meses del año anterior, por ajustes de arrendamientos a las empresas relacionadas.

Por otro lado, los gastos generales y administrativos son menores que el año anterior, por disminución en gastos de remodelaciones y reparaciones.

Dado lo anterior, el tercer trimestre de 2025 registra una ganancia en operaciones superior al mismo periodo de tres meses de 2024,. En la misma línea, la ganancia neta es superior al año anterior por 263 miles.

El tercer trimestre revierte significativamente el resultado adverso acumulado a Junio, al culminar trabajos de mantenimiento y adecuaciones. El comportamiento esperado al cierre del año sigue en esta dirección, con expectativas de un resultado acumulado positivo saludable.

#### **D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:**

A pesar de los continuos y usuales desafíos de la economía local e internacional (inflación, situaciones político-económicas, riesgos de incrementos en fletes, y el costo del financiamiento), mantenemos una perspectiva positiva del mercado local y continuamos explorando y materializando oportunidades de expansión.

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 9 meses terminados el 30 de septiembre de 2025

# **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 - 18  |
| Informacion Suplementaria                      | 19 - 21 |

---

## **INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO**

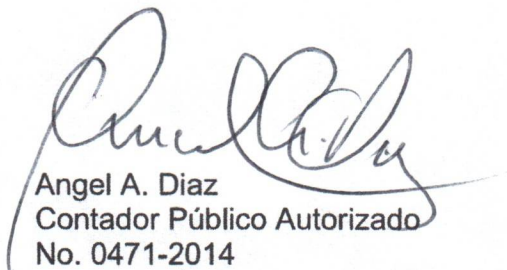
Señores

**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ**

Ciudad

Hemos revisado el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2025, 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 2025. 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

11 de noviembre de 2025  
Panamá, Rep. de Panamá

***Lic. Angel A. Díaz G.***  
CPA - 0471-2014

**TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**  
**Estado Consolidado de Situación Financiera (No Auditado)**  
**Al 30 de septiembre de 2025**  
*(Cifras en Balboas)*

|                                             |       | 30 de septiembre 2025 | 31 de diciembre 2024      |
|---------------------------------------------|-------|-----------------------|---------------------------|
|                                             | Notas | (No auditado)         | (Auditado)<br>Reexpresado |
| <b>ACTIVOS</b>                              |       |                       |                           |
| <b>Activos corrientes:</b>                  |       |                       |                           |
| Efectivo                                    | 4     | 861,820               | 1,957,322                 |
| Cuentas por cobrar                          | 5     | 155,343               | 93,574                    |
| Cuenta por cobrar - partes relacionadas     | 8     | 5,296,385             | 4,066,949                 |
| Pagos anticipados                           |       | 318,220               | 160,342                   |
| <b>Total de activos corrientes</b>          |       | <b>6,631,768</b>      | <b>6,278,187</b>          |
| <b>Activos no corrientes:</b>               |       |                       |                           |
| Mobiliarios y equipos, netos                | 6     | 16,885                | 15,395                    |
| Construcción en proceso                     |       | 458,764               | -                         |
| Propiedad de Inversión                      | 7     | 49,954,590            | 49,954,590                |
| <b>Total de activos no corrientes</b>       |       | <b>50,430,239</b>     | <b>49,969,985</b>         |
| <b>Total de activos</b>                     |       | <b>57,062,007</b>     | <b>56,248,172</b>         |
| <b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>                 |       |                       |                           |
| <b>Pasivos corrientes:</b>                  |       |                       |                           |
| Bonos por pagar                             | 9     | 1,041,988             | 958,727                   |
| Intereses acumulados por pagar              |       | 59,053                | 59,053                    |
| Cuentas por pagar                           |       | 251,551               | 259,812                   |
| Adelantos recibidos de clientes             |       | 117,978               | 56,996                    |
| Gastos acumulados y otras cuentas por pagar |       | 110,068               | 139,161                   |
| <b>Total de pasivos corrientes</b>          |       | <b>1,580,638</b>      | <b>1,473,749</b>          |
| <b>Pasivos no corrientes:</b>               |       |                       |                           |
| Bonos por pagar - porción no corriente      | 9     | 28,287,877            | 29,151,494                |
| Cuentas por pagar - Partes relacionadas     | 8     | 1,857,918             | 1,664,217                 |
| Cuentas por pagar - Accionistas             |       | 2,009,260             | 502,133                   |
| <b>Total de pasivos no corrientes</b>       |       | <b>32,155,055</b>     | <b>31,317,844</b>         |
| <b>Total de pasivos</b>                     |       | <b>33,735,692</b>     | <b>32,791,593</b>         |
| <b>Patrimonio:</b>                          |       |                       |                           |
| Acciones de capital                         | 10    | -                     | -                         |
| Capital adicional pagado en exceso          | 10    | 21,641                | 21,641                    |
| Ganancias retenidas                         |       | 23,355,646            | 23,480,105                |
| Impuesto complementario                     |       | (50,971)              | (45,167)                  |
| <b>Total de patrimonio</b>                  |       | <b>23,326,316</b>     | <b>23,456,579</b>         |
| <b>Total de pasivos y patrimonio</b>        |       | <b>57,062,007</b>     | <b>56,248,172</b>         |

**TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**  
**Estados Consolidados de Ganancias o Pérdidas (No Auditado)**  
**Por los 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2025**  
*(Cifras en Balboas)*

|                                                              |       | Por el trimestre corriente<br>terminados el 30 de septiembre |                  | Por el periodo de nueve meses<br>terminados el 30 de septiembre |                    |
|--------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------|
|                                                              | Notas | 2025                                                         | 2024             | 2025                                                            | 2024               |
|                                                              |       | (No Auditado)                                                |                  | (No Auditado)                                                   |                    |
| <b>Ingresos:</b>                                             |       |                                                              |                  |                                                                 |                    |
| Alquileres                                                   | 11    | 1,041,514                                                    | 1,099,521        | 3,263,172                                                       | 3,373,438          |
| Otros ingresos                                               |       | 9,558                                                        | 10,630           | 15,816                                                          | 72,341             |
| <b>Total de ingresos</b>                                     |       | <b>1,051,072</b>                                             | <b>1,110,151</b> | <b>3,278,988</b>                                                | <b>3,445,779</b>   |
| <b>Gastos:</b>                                               |       |                                                              |                  |                                                                 |                    |
| Gastos generales y administrativos                           | 12    | (465,776)                                                    | (719,597)        | (2,160,754)                                                     | (1,557,070)        |
| Depreciación y amortización                                  |       | (2,079)                                                      | (1,914)          | (4,376)                                                         | (3,471)            |
| <b>Total de gastos</b>                                       |       | <b>(467,855)</b>                                             | <b>(721,510)</b> | <b>(2,165,130)</b>                                              | <b>(1,560,541)</b> |
| <b>Ganancia en operaciones</b>                               |       | <b>583,217</b>                                               | <b>388,641</b>   | <b>1,113,859</b>                                                | <b>1,885,238</b>   |
| <b>Otros ingresos (egresos)</b>                              |       |                                                              |                  |                                                                 |                    |
| Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversion |       | -                                                            | -                | -                                                               | -                  |
| Gastos financieros                                           |       | (411,395)                                                    | (479,547)        | (1,238,317)                                                     | (1,465,449)        |
|                                                              |       | (411,395)                                                    | (479,547)        | (1,238,317)                                                     | (1,465,449)        |
| <b>Ganancia antes de impuesto</b>                            |       | <b>171,822</b>                                               | <b>(90,906)</b>  | <b>(124,458)</b>                                                | <b>419,789</b>     |
| Impuesto sobre la renta                                      | 13    | -                                                            | -                | -                                                               | -                  |
| <b>Ganancia netas</b>                                        |       | <b>171,822</b>                                               | <b>(90,906)</b>  | <b>(124,458)</b>                                                | <b>419,789</b>     |

## 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 2025

(Cifras en Balboas)

|                                          | Capital en<br>acciones | Capital<br>Adicional<br>pagado | Ganancia (déficit)<br>acumulado | Impuesto<br>complementario | Total de<br>patrimonio |
|------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2023         | -                      | 21,641                         | 22,970,336                      | (43,699)                   | 22,948,278             |
| Impuesto complementario                  | -                      | -                              | -                               | -                          | -                      |
| Ganancia neta                            | -                      | -                              | 509,769                         | (1,468)                    | 508,301                |
| Saldo al 31 de diciembre de 2024         | -                      | 21,641                         | 23,480,105                      | (45,167)                   | 23,456,579             |
| Impuesto complementario                  | -                      | -                              | -                               | (5,803)                    | (5,803)                |
| Ganancia neta                            | -                      | -                              | (124,458)                       | -                          | (124,459)              |
| <b>Saldo al 30 de septiembre de 2025</b> | <b>-</b>               | <b>21,641</b>                  | <b>23,355,646</b>               | <b>(50,971)</b>            | <b>23,326,316</b>      |

**TAD Real Estate, S.A., y Subsidiarias**  
**Estado Consolidado de Flujo de Efectivo (No Auditado)**  
**Por los 9 meses terminados el 30 de septiembre de 2025**

(Cifras en Balboas)

|                                                                     | Notas | Por el trimestre corriente<br>terminados el 30 de septiembre |                       | Por el periodo de nueve meses<br>terminados el 30 de septiembre |                       |
|---------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|
|                                                                     |       | 2025                                                         | 2024                  | 2025                                                            | 2024                  |
|                                                                     |       | (No Auditado)                                                | (No Auditado)         | (No Auditado)                                                   | (No Auditado)         |
| <b>Flujo de Efectivo por Actividades de Operación</b>               |       |                                                              |                       |                                                                 |                       |
| <b>(Pérdida) ganancia neta</b>                                      |       | 171,822                                                      | (90,906)              | (124,458)                                                       | 419,789               |
| Ajustes por:                                                        |       |                                                              |                       |                                                                 |                       |
| Depreciación y amortización                                         | 6     | 2,079                                                        | 1,914                 | 4,376                                                           | 3,471                 |
| <b>Cambios netos en:</b>                                            |       |                                                              |                       |                                                                 |                       |
| Cuentas por cobrar clientes                                         |       | (34,030)                                                     | 29,924                | (61,770)                                                        | (62,416)              |
| Gastos pagados por anticipado                                       |       | 235,472                                                      | (110,063)             | (157,878)                                                       | (274,067)             |
| Cuentas por pagar a proveedores                                     |       | 15,659                                                       | (54,039)              | (8,261)                                                         | (133,878)             |
| Adelantos recibidos de clientes                                     |       | 72,115                                                       | 592                   | 60,982                                                          | (43,085)              |
| Gastos acumulados por pagar                                         |       | 8,438                                                        | (12,272)              | (29,094)                                                        | 47,091                |
| Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación  |       | <u>471,557</u>                                               | <u>(234,851)</u>      | <u>(316,103)</u>                                                | <u>(43,095)</u>       |
| <b>Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión</b>               |       |                                                              |                       |                                                                 |                       |
| Adquisición de activos fijos                                        |       | (5,822)                                                      | (3,048)               | (5,866)                                                         | (62,175)              |
| Construcción en proceso                                             |       | (458,764)                                                    | -                     | (458,764)                                                       | -                     |
| Propiedad de inversión                                              |       | -                                                            | 403,764               | -                                                               | 246,013               |
| Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión               |       | <u>(464,585)</u>                                             | <u>400,717</u>        | <u>(464,630)</u>                                                | <u>183,839</u>        |
| <b>Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>          |       |                                                              |                       |                                                                 |                       |
| Sobregiros bancarios                                                |       | -                                                            | (38,233)              | -                                                               | -                     |
| Hipoteca por pagar                                                  |       | -                                                            | -                     | -                                                               | (1,804,708)           |
| Bonos por pagar                                                     |       | (264,623)                                                    | (485,120)             | (780,356)                                                       | 3,744,831             |
| Intereses por pagar                                                 |       | -                                                            | 49,666                | -                                                               | (16,825)              |
| Cuentas entre relacionadas                                          |       | (89,274)                                                     | (850,393)             | (1,035,735)                                                     | (1,367,918)           |
| Cuentas entre accionistas                                           |       | 270,628                                                      | 24,100                | 1,507,125                                                       | (1,176,376)           |
| Impuesto complementario                                             |       | -                                                            | -                     | (5,803)                                                         | (1,121)               |
| Efectivo neto provisto (utilizado en) actividades de financiamiento |       | <u>(83,269)</u>                                              | <u>(1,299,979)</u>    | <u>(314,770)</u>                                                | <u>(622,117)</u>      |
| <b>Aumento neto del efectivo</b>                                    |       | <b>(76,298)</b>                                              | <b>(1,134,113)</b>    | <b>(1,095,503)</b>                                              | <b>(481,372)</b>      |
| Efectivo al inicio del año                                          | 4     | <u>938,118</u>                                               | <u>2,132,229</u>      | <u>1,957,322</u>                                                | <u>1,479,489</u>      |
| Efectivo al final del año                                           |       | <u><b>861,820</b></u>                                        | <u><b>998,116</b></u> | <u><b>861,819</b></u>                                           | <u><b>998,117</b></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 2025**  
**(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:

---

| <b>Compañía</b>                         | <b>Fecha de constitución</b> | <b>Escritura No.</b> |
|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| 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 (No Auditados)**  
**Por los 9 meses terminados el 30 de septiembre de 2025**  
**(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 2025**  
**(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 2025**  
**(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 2025**  
**(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 2025**  
**(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 (2024 y 2023: 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 2025**  
**(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

|                     | 2025           | 2024             |
|---------------------|----------------|------------------|
| En caja             | 728            | 728              |
| En banco-a la vista | 861,092        | 1,956,594        |
|                     | <b>861,820</b> | <b>1,957,322</b> |

#### 5. Cuentas por cobrar

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

|                                              | 2025           | 2024           |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b><u>Clientes:</u></b>                      |                |                |
| Cuentas por cobrar locales                   | 158,730        | 96,961         |
| Cuentas por cobrar varias                    | 5,232          | 5,232          |
|                                              | <b>163,962</b> | <b>102,193</b> |
| Menos: Provision para cuenta de dudoso cobro | (8,619)        | (8,619)        |
|                                              | <b>155,343</b> | <b>93,574</b>  |

**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 2025**  
**(Cifras en Balboas)**

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

|                                             | <b>2025</b>  | <b>2024</b>  |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Saldo al inicio</b>                      | 8,619        | 7,969        |
| Mas: provisión para cuentas de dudoso cobro | -            | 650          |
| Menos: eliminación de cuentas incobrables   | -            | -            |
| <b>Saldo Final</b>                          | <b>8,619</b> | <b>8,619</b> |

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

|                               | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vigentes y no vencidos</b> |                |                |
| De 0 a 30 días                | 13,806         | 54             |
| De 31 a 60 días               | 12,710         | 8,365          |
| De 61 a 90 días               | 29,391         | 3,532          |
| De 90 a 120 días              | 108,055        | 90,242         |
|                               | <b>163,962</b> | <b>102,193</b> |

## **6. Mobiliario y equipos**

|                               | <b>2025</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                                | 54,573                   | 320,550        |
| Adiciones                     |                       |                                       | 4,725                    | 4,725          |
| Al final del año              | <b>181,498</b>        | <b>84,479</b>                         | <b>59,298</b>            | <b>325,275</b> |
| <b>Depreciación acumulada</b> |                       |                                       |                          |                |
| Al inicio del año             | 180,919               | 84,479                                | 39,757                   | 305,155        |
| Gasto del año                 | 579                   |                                       | 2,656                    | 3,235          |
| Al final del año              | <b>181,498</b>        | <b>84,479</b>                         | <b>42,413</b>            | <b>308,389</b> |
|                               | <b>-</b>              | <b>-</b>                              | <b>16,885</b>            | <b>16,885</b>  |

**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 2025**  
**(Cifras en Balboas)**

|                               | <b>Equipo<br/>rodante</b> | <b>2024<br/>Mobiliario y<br/>equipo de<br/>oficina</b> | <b>Equipo de<br/>oficina</b> | <b>Total</b>   |
|-------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------|----------------|
| <b>Costo</b>                  |                           |                                                        |                              |                |
| Al inicio del año             | 181,498                   | 84,479                                                 | 43,610                       | 309,587        |
| Adiciones                     |                           |                                                        | 10,963                       | 10,963         |
| Al final del año              | <b>181,498</b>            | <b>84,479</b>                                          | <b>54,573</b>                | <b>320,550</b> |
| <b>Depreciación acumulada</b> |                           |                                                        |                              |                |
| Al inicio del año             | 177,512                   | 84,479                                                 | 37,789                       | 299,780        |
| Gasto del año                 | 3,407                     |                                                        | 1,968                        | 5,375          |
| Al final del año              | <b>180,919</b>            | <b>84,479</b>                                          | <b>39,757</b>                | <b>305,155</b> |
|                               | <b>579</b>                | <b>-</b>                                               | <b>14,816</b>                | <b>15,395</b>  |

## **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:

|                              | <b>2025</b>       | <b>2024</b>       |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo al inicio del año      | 49,954,590        | 50,194,587        |
| Adiciones al costo           | -                 | 10,003            |
| Venta                        | -                 | (250,000)         |
| Cambio en el valor razonable | -                 | -                 |
| Saldo al final del año       | <b>49,954,590</b> | <b>49,954,590</b> |

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:



**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 2025**  
**(Cifras en Balboas)**

| Descripción                             | Costo             | Valor<br>avalúos y<br>otros | Cambio<br>en el valor<br>razonable |
|-----------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| J. Coriat Properties                    | 8,046,712         | 4,641,382                   | 12,688,094                         |
| 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.                   | 5,812,724         | 931,635                     | 6,744,359                          |
|                                         | <b>36,121,052</b> | <b>13,833,538</b>           | <b>49,954,590</b>                  |

**8. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas**

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

| <b>Saldos</b>             | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>Cuentas por cobrar</b> |                  |                  |
| Grupo Todo a Dólar, S.A.  | 4,793,490        | 4,020,302        |
| Hermanos Coriat, S.A.     | 288,469          | -                |
| Jaymo, S.A.               | 171,959          | -                |
| Mercadollar, S.A:         | 16,852           | 24,342           |
| Decodepot, S.A.           | -                | 2,245            |
| Anything For Five LLC     | 20,060           | 20,060           |
| Otras                     | 5,555            | -                |
|                           | <b>5,296,385</b> | <b>4,066,949</b> |
| <b>Cuentas por pagar</b>  |                  |                  |
| Inversiones Moeco, S.A.   | 367,755          | 382,636          |
| Coli, S.A.                | 1,415,133        | 1,253,650        |
| Decodepot, S.A.           | 75,030           | -                |
| Hermanos Coriat, S.A.     | -                | 14,700           |
| Jaymo, S.A.               | -                | 13,231           |
|                           | <b>1,857,918</b> | <b>1,664,217</b> |
| <b>Transacciones:</b>     |                  |                  |
| Ingresos por alquiler     | <b>2,947,953</b> | <b>3,938,436</b> |

**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 2025**  
**(Cifras en Balboas)**

**9. Bonos por pagar**

|                                                                                | <b>2025</b>       | <b>2024</b>       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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                                                      | 20,317,764        | 20,942,381        |
| 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                                                      | 2,556,046         | 2,634,625         |
| 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 3,878,999                                               |                   |                   |
| Garantía Bienes Inmuebles                                                      | 3,878,999         | 3,878,999         |
| 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 1,831,817                                               |                   |                   |
| Garantía Bienes Inmuebles                                                      | 2,577,056         | 2,654,215         |
|                                                                                | <b>29,329,865</b> | <b>30,110,221</b> |
| Porción corriente                                                              | <b>1,041,988</b>  | <b>958,727</b>    |
| Porción no corriente                                                           | <b>28,287,877</b> | <b>29,151,494</b> |

**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 2025**  
**(Cifras en Balboas)**

**10. 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.

**11. Ingresos por contratos con clientes**

El Grupo mantiene los siguientes ingresos acumulados en el primer semestre del año:

|                                      | <b>2025</b>             | <b>2024</b>             |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Arrendamiento de locales comerciales | <b><u>3,263,172</u></b> | <b><u>3,373,438</u></b> |

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.

**12. Gastos generales y administrativos**

|                                        | <b>2025</b>             | <b>2024</b>           |
|----------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Reparación y mantenimiento             | 1,823,836               | 850,878               |
| Honorarios profesionales               | 127,317                 | 342,947               |
| Impuestos                              | 74,692                  | 141,346               |
| No deducibles                          | 43,087                  | 81,678                |
| Otros gastos                           | 39,653                  | 51,354                |
| Equipos menores                        | 29,432                  | 30,562                |
| Electricidad, agua y comunicación      | 15,627                  | 13,983                |
| Cargos bancarios                       | 2,509                   | 1,313                 |
| Donaciones                             | -                       | 42,877                |
| Provision para cuentas de dudoso cobro | -                       | 131                   |
|                                        | <b><u>1,694,975</u></b> | <b><u>845,149</u></b> |

**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 2025**  
**(Cifras en Balboas)**

---

**13. 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 2024, previo requerimiento por parte de la Dirección General de Ingresos.

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

|                                         | <b>2024</b>  | <b>2023</b>   |
|-----------------------------------------|--------------|---------------|
| J. Coriat Properties Inc.               | -            | 2,889         |
| La Antigua, S.A.                        | -            | 4,792         |
| Wiso Properties, S.A.                   | 6,419        | 2,913         |
| Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A. | -            | 2,898         |
|                                         | <b>6,419</b> | <b>13,492</b> |

.

***INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA***

**TAD Real Estate, S.A. y Afiliadas**  
**Combinación de los Estados de Situación Financiera (Interinos)**  
**Al 30 de septiembre de 2025**  
*(Cifras en Balboas)*

|                                             |                   | Eliminaciones |               | TAD Real     | Corsion, S.A. | Corplaza, S.A. | DVD         | Inversiones    | J. Coriat        | La            | Wiso             |
|---------------------------------------------|-------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|----------------|-------------|----------------|------------------|---------------|------------------|
|                                             | Combinado         | Dr.           | Cr.           | Estate, S.A. |               |                | Enterprise, | Inmobiliarias  | Properties, Inc. | Antigua, S.A. | Properties, S.A. |
| <b>ACTIVOS</b>                              |                   |               |               |              |               |                | Corp.       | Monteca, S. A. |                  |               |                  |
| <b>Activos corrientes:</b>                  |                   |               |               |              |               |                |             |                |                  |               |                  |
| Efectivo                                    | 861,820           | -             | -             | 853,890      | 1,158         | 1,339          | 809         | 1,185          | 1,408            | 1,510         | 520              |
| Cuentas por cobrar                          | 155,343           | -             | -             | -            | 750           | 6,420          | 40,220      | 24,361         | 5,175            | 77,136        | 1,281            |
| Cuenta por cobrar - partes relacionadas     | 5,296,385         | -             | a) 55,907,755 | 29,376,711   | 922,306       | 6,325,110      | 4,537,676   | 4,372,443      | 5,813,340        | 1,905,902     | 7,950,651        |
| Pagos anticipados                           | 318,220           | -             | -             | -            | 69,154        | 34,203         | 51,126      | 12,052         | 52,108           | 49,773        | 49,804           |
| <b>Total de activos corrientes</b>          | <b>6,631,768</b>  | -             | 55,907,755    | 30,230,601   | 993,368       | 6,367,072      | 4,629,831   | 4,410,042      | 5,872,031        | 2,034,321     | 8,002,256        |
| <b>Activos no corrientes:</b>               |                   |               |               |              |               |                |             |                |                  |               |                  |
| Mobiliarios y equipos, netos                | 16,885            | -             | -             | -            | 3,328         | 396            | -           | 3,515          | 7,746            | 1,599         | 302              |
| Propiedad de Inversión                      | 49,954,590        | -             | -             | -            | 5,799,000     | 7,489,000      | 6,744,360   | 3,100,000      | 12,688,094       | 3,805,000     | 10,329,137       |
| Construccion en proceso                     | 458,764           | -             | -             | -            | 208,383       | 250,381        | -           | -              | -                | -             | -                |
| Inversion                                   | -                 | -             | 60,000        | 60,000       | -             | -              | -           | -              | -                | -             | -                |
| Cuentas por cobrar - Accionistas            | -                 | b)            | 635,266       | 190,000      | -             | -              | -           | 445,266        | -                | -             | -                |
| <b>Total de activos no corrientes</b>       | <b>50,430,239</b> | -             | 695,266       | 250,000      | 6,010,711     | 7,739,777      | 6,744,360   | 3,548,781      | 12,695,840       | 3,806,598     | 10,329,439       |
| <b>Total de activos</b>                     | <b>57,062,007</b> | -             | 56,603,021    | 30,480,601   | 7,004,079     | 14,106,849     | 11,374,191  | 7,958,824      | 18,567,871       | 5,840,919     | 18,331,695       |
| <b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>                 |                   |               |               |              |               |                |             |                |                  |               |                  |
| <b>Pasivos corrientes:</b>                  |                   |               |               |              |               |                |             |                |                  |               |                  |
| Bonos por pagar                             | 1,041,988         | -             | -             | 1,041,988    | -             | -              | -           | -              | -                | -             | -                |
| Intereses acumulados por pagar              | 59,053            | -             | -             | -            | -             | -              | 12,259      | 9,985          | 10,114           | 8,014         | 18,681           |
| Cuentas por pagar                           | 251,551           | -             | -             | -            | 19,558        | 59,458         | -           | -              | 76,646           | -             | 95,890           |
| Adelantos recibidos de clientes             | 117,978           | -             | -             | -            | 8,254         | 26,447         | 51,500      | 15,926         | 254              | -             | 15,597           |
| Gastos acumulados y otras cuentas por pagar | 110,068           | -             | -             | -            | 7,853         | -              | 8,700       | 4,483          | 18,559           | 19,803        | 50,670           |
| <b>Total de pasivos corrientes</b>          | <b>1,580,638</b>  | -             | -             | 1,041,988    | 35,665        | 85,905         | 72,459      | 30,394         | 105,572          | 27,817        | 180,838          |
| <b>Pasivos no corrientes:</b>               |                   |               |               |              |               |                |             |                |                  |               |                  |
| Hipotecas por pagar - Porción no corriente  | -                 | -             | -             | -            | -             | -              | -           | -              | -                | -             | -                |
| Bonos por pagar                             | 28,287,877        | -             | -             | 28,287,877   | -             | -              | -           | -              | -                | -             | -                |
| Cuentas por pagar - Partes relacionadas     | 1,857,918         | 55,907,755    | a)            | -            | 1,150,505     | 5,765,275      | 9,378,870   | 5,894,940      | 10,164,490       | 3,333,027     | 12,974,363       |
| Cuentas por pagar - Accionistas             | 2,009,260         | 635,266       | -             | -            | 665,715       | 303,272        | 25,292      | -              | 995,645          | 70,238        | 584,364          |
| <b>Total de pasivos no corrientes</b>       | <b>32,155,055</b> | 56,543,021    | -             | 29,438,382   | 6,430,990     | 9,682,142      | 9,129,496   | 5,894,940      | 11,160,135       | 3,403,265     | 13,558,726       |
| <b>Total de pasivos</b>                     | <b>33,735,692</b> | 56,543,021    | -             | 30,480,370   | 6,466,654     | 9,768,047      | 9,201,956   | 5,925,334      | 11,265,707       | 3,431,082     | 13,739,564       |
| <b>Patrimonio:</b>                          |                   |               |               |              |               |                |             |                |                  |               |                  |
| 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                         | 23,355,646        | -             | -             | 232          | 537,425       | 4,347,898      | 2,173,457   | 2,005,962      | 7,301,513        | 2,403,961     | 4,585,197        |
| Impuesto complementario                     | (50,971)          | -             | -             | -            | -             | (19,097)       | (11,221)    | (4,113)        | (9,350)          | (4,124)       | (3,066)          |
| <b>Total de patrimonio</b>                  | <b>23,326,316</b> | 60,000        | -             | 232          | 537,425       | 4,338,802      | 2,172,235   | 2,033,491      | 7,302,163        | 2,409,837     | 4,592,131        |
| <b>Total de pasivos y patrimonio</b>        | <b>57,062,007</b> | 56,603,021    | -             | 30,480,601   | 7,004,079     | 14,106,849     | 11,374,191  | 7,958,824      | 18,567,871       | 5,840,919     | 18,331,695       |

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias  
 Estados Consolidados de Ganancias o Pérdidas (No Auditado)  
 Por los meses terminados el 30 de septiembre de 2025  
 (Cifras en Balboas)

|                                                              | Combinado          | Eliminaciones |          | TAD Real   | 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.      | Estate, S. |                  |                  |                       |                                          |                            |                   |                        |
| Ingresos:                                                    |                    |               |          |            |                  |                  |                       |                                          |                            |                   |                        |
| Alquileres                                                   | 3,263,172          | -             | -        | 232        | 399,500          | 522,000          | 410,400               | 147,934                                  | 855,407                    | 293,218           | 634,481                |
| Otros ingresos                                               | 15,816             |               | -        | -          | 923              | 3,673            | 7,016                 | -                                        | 4,203                      | -                 | -                      |
| <b>Total de ingresos</b>                                     | <b>3,278,988</b>   | <b>-</b>      | <b>-</b> | <b>232</b> | <b>400,423</b>   | <b>525,673</b>   | <b>417,416</b>        | <b>147,934</b>                           | <b>859,610</b>             | <b>293,218</b>    | <b>634,481</b>         |
| Gastos:                                                      |                    |               |          |            |                  |                  |                       |                                          |                            |                   |                        |
| Gastos generales y administrativos                           | (2,160,754)        | -             |          | -          | (240,425)        | (480,016)        | (235,194)             | (44,332)                                 | (649,710)                  | (114,340)         | (396,737)              |
| Depreciación y amortización                                  | (4,376)            | -             | -        | -          | (711)            | (1,873)          | -                     | (297)                                    | (807)                      | (626)             | (63)                   |
| <b>Total de gastos</b>                                       | <b>(2,165,130)</b> | <b>-</b>      | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>(241,136)</b> | <b>(481,889)</b> | <b>(235,194)</b>      | <b>(44,629)</b>                          | <b>(650,517)</b>           | <b>(114,966)</b>  | <b>(396,800)</b>       |
| <b>Ganancia en operaciones</b>                               | <b>1,113,859</b>   | <b>-</b>      | <b>-</b> | <b>232</b> | <b>159,288</b>   | <b>43,785</b>    | <b>182,223</b>        | <b>103,305</b>                           | <b>209,093</b>             | <b>178,252</b>    | <b>237,681</b>         |
| Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversion | -                  |               |          | -          | -                | -                | -                     | -                                        | -                          | -                 | -                      |
| Gastos financieros                                           | (1,238,317)        | -             |          | -          | (238,685)        | (167,376)        | (192,980)             | (83,944)                                 | (278,845)                  | (109,561)         | (166,926)              |
| <b>Ganancia antes de impuesto</b>                            | <b>(124,458)</b>   | <b>-</b>      | <b>-</b> | <b>232</b> | <b>(79,397)</b>  | <b>(123,592)</b> | <b>(10,757)</b>       | <b>19,361</b>                            | <b>(69,752)</b>            | <b>68,691</b>     | <b>70,755</b>          |
| Impuesto sobre la renta                                      | -                  | -             | -        | -          | -                | -                | -                     | -                                        | -                          | -                 | -                      |
| <b>Ganancia netas</b>                                        | <b>(124,458)</b>   | <b>-</b>      | <b>-</b> | <b>232</b> | <b>(79,397)</b>  | <b>(123,592)</b> | <b>(10,757)</b>       | <b>19,361</b>                            | <b>(69,752)</b>            | <b>68,691</b>     | <b>70,755</b>          |

### **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 septiembre de 2025 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 2025 es **\$37,692,891.26**
2. Que el fideicomiso mantiene a 30 de septiembre de 2025 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                   | \$793,661.90        |
| Cuenta de Contingencia              | \$16,322.80         |
| Cuenta de Remanente                 | \$1,425.11          |
| Cuenta de Seguro                    | \$2,531.45          |
| <b>Total</b>                        | <b>\$814,941.26</b> |

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 | 828,000.00             | AVINCO     | 8/22/2024       |
| 10582                         | 1,044,000.00           | AVINCO     | 8/23/2024       |
| 36738                         | 724,500.00             | AVINCO     | 8/23/2024       |
| 178822                        | 3,555,000.00           | AVINCO     | 8/23/2024       |
| 30201713, 30201714 y 30201715 | 652,500.00             | AVINCO     | 8/23/2024       |
| 47751                         | 1,620,000.00           | AVINCO     | 8/23/2024       |
| 98931                         | 661,500.00             | AVINCO     | 8/23/2024       |
| 439068                        | 738,000.00             | AVINCO     | 8/23/2024       |
| 30221190                      | 504,000.00             | AVINCO     | 8/24/2024       |
| 30146578 y 30146579           | 1,530,000.00           | AVINCO     | 8/24/2024       |
| 29604                         | 1,170,000.00           | AVINCO     | 8/24/2024       |
| 52291, 52292, 52297           | 1,215,000.00           | AVINCO     | 8/24/2024       |
| 30258027                      | 1,105,650.00           | AVINCO     | 8/26/2024       |
| 30258028                      | 616,500.00             | AVINCO     | 8/26/2024       |
| 46112                         | 675,000.00             | AVINCO     | 8/26/2024       |
| 30177759                      | 504,000.00             | AVINCO     | 8/26/2024       |
| 30181536                      | 427,500.00             | AVINCO     | 8/26/2024       |
| 46115, 46116                  | 1,350,000.00           | AVINCO     | 8/26/2024       |
| 383033                        | 1,080,000.00           | AVINCO     | 8/26/2024       |
| 365005, 365006                | 787,500.00             | AVINCO     | 8/29/2024       |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>36,877,950.00</b>   |            |                 |

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                   | 6.000,00                      | 10/06/2024                   |
| 30313924                                        | 7.000,00                      | 10/06/2024                   |
| 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                   |

# SAR | TRUST SERVICES

| Contratos de Arrendamiento sobre los inmuebles: | Monto mensual de canon (US\$) | Cesión inscrita (dd/mm/aaaa) |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| 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                             | 10.000,00                     | 10/06/2024                   |
| 29604                                           | 6.500,00                      | 30/08/2024                   |
| 52291, 52292, 52297                             | 7.000,00                      | 30/08/2024                   |
| 30258027, 30258028                              | 10.500,00                     | 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                   |
| <b>TOTAL MENSUAL</b>                            | <b>298,478.49</b>             |                              |

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<br>cedido                      | Emisor                     | Descripción                                         | Suma máxima<br>asegurada<br>(US\$) | Finca(s)                            | Fecha de<br>vencimiento<br>(dd/mm/aaaa) |
|---------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 900.000,00                         | 373843                              | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 801.000,00                         | 78179                               | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 1.251.000,00                       | 30185036                            | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 765.000,00                         | 443754 y<br>443755                  | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 1.125.000,00                       | 30140997,<br>30140999 y<br>30141001 | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 1.080.000,00                       | 30313924                            | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 225.000,00                         | 30201716                            | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 1.260.000,00                       | 61092,<br>61093, 61094<br>y 61095   | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 990.000,00                         | 30263434,<br>30263435 y<br>30263436 | 31/12/2025                              |

| Tipo de bien<br>cedido                      | Emisor                     | Descripción                                         | Suma máxima<br>asegurada<br>(US\$) | Finca(s)                            | Fecha de<br>vencimiento<br>(dd/mm/aaaa) |
|---------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 765.000,00                         | 30239222,<br>30239223 y<br>30239224 | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 526.500,00                         | 470561                              | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 1.395.000,00                       | 30220917                            | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 2.767.500,00                       | 2354, 2355 y<br>3012                | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 1.071.424,00                       | 59718                               | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 828.000,00                         | 30181831,<br>30181832 y<br>30181833 | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 1.044.000,00                       | 10582                               | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 500.000,00                         | 36738                               | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 3.555.000,00                       | 178822                              | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 652.500,00                         | 30201713,<br>30201714 y<br>30201715 | 31/12/2025                              |

# SAR | TRUST SERVICES

| Tipo de bien<br>cedido                      | Emisor                     | Descripción                                         | Suma máxima<br>asegurada<br>(US\$) | Finca(s)               | Fecha de<br>vencimiento<br>(dd/mm/aaaa) |
|---------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 1.620.000,00                       | 47751                  | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 661.500,00                         | 98931                  | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 738.000,00                         | 439068                 | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 504.000,00                         | 30221190               | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 1.530.000,00                       | 30146578 y<br>30146579 | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 790.095,23                         | 29604                  | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 1.250.000,00                       | 52291,<br>52292, 52297 | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 1.105.650,00                       | 30258027               | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 616.500,00                         | 30258028               | 31/12/2025                              |
| Póliza de<br>Incendio, Plan:<br>Todo riesgo | Acerta<br>Seguros,<br>S.A. | Póliza No. 01-<br>1004902-0<br>Endoso<br>31/12/2024 | 675.000,00                         | 46112                  | 31/12/2025                              |

| Tipo de bien cedido                   | Emisor               | Descripción                               | Suma máxima asegurada (US\$) | Finca(s)       | Fecha de vencimiento (dd/mm/aaaa) |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------|------------------------------|----------------|-----------------------------------|
| Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo | Acerta Seguros, S.A. | Póliza No. 01-1004902-0 Endoso 31/12/2024 | 504.000,00                   | 30177759       | 31/12/2025                        |
| Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo | Acerta Seguros, S.A. | Póliza No. 01-1004902-0 Endoso 31/12/2024 | 427.500,00                   | 30181536       | 31/12/2025                        |
| Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo | Acerta Seguros, S.A. | Póliza No. 01-1004902-0 Endoso 31/12/2024 | 1.360.000,00                 | 46115, 46116   | 31/12/2025                        |
| Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo | Acerta Seguros, S.A. | Póliza No. 01-1004902-0 Endoso 31/12/2024 | 1.080.000,00                 | 383033         | 31/12/2025                        |
| Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo | Acerta Seguros, S.A. | Póliza No. 01-1004902-0 Endoso 31/12/2024 | 787.500,00                   | 365005, 365006 | 31/12/2025                        |

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 2025 **\$25,449,623.89**

5. Cobertura histórica de los últimos 3 trimestres.
 

|                |      |
|----------------|------|
| Diciembre 2024 | 1.45 |
| Marzo 2025     | 1.45 |
| Junio 2025     | 1.47 |

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:

$$36,877,950.00 * 100 / 25,449,623.89 = 144.91 \%$$

- 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:

$$US\$3,581,741.88 / US\$2,871,765.17 = 1.25$$

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

$$\frac{37,692,891.26}{25,449,623.89} = 1.48$$

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 27 del mes de octubre de 2025.

Atentamente,  
**SAR TRUST SERVICES, S.A**



Ernesto E. Arias S.  
**Apoderado y Gerente General**

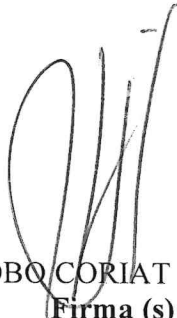


## **V Parte:**

### **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 envío, 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 solicite.
  - 1.5 El envío de los Informes o reportes periódicos que 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 2025



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.