



República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

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

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

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

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

A. Aplicabilidad:

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

B. Responsabilidad por la información:

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

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

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

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

C. Preparación de los Informes de Actualización:

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

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

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

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

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

Formulario IN-T

Informe de Actualización Trimestral

Trimestre Terminado al:

31 de Diciembre 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 terminado el 31 de diciembre	
	2025	2024
Flujo de efectivo por actividades de operación		
(Pérdida) ganancia neta	810,340	37,585
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	1,175	1,903
Cambio en el valor razonable	-	-
Cambios netos por actividades de operación	477,757	284,255
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	1,289,271	323,744
Flujo de efectivo por actividades de inversión		
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(866,483)	(208,189)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento	170,659	843,649
Aumento neto del efectivo	593,448	959,205
Efectivo al inicio del período	861,820	998,117
Efectivo al final del período	1,455,267	1,957,322

El efectivo neto de las actividades de operación refleja un aumento importante por reclasificación de registros de gastos a mejoras de activos y relacionados a construcción de edificio en finca de Corsión. El efectivo para actividades de inversión refleja la contraparte de lo anterior.

El periodo no tuvo operaciones mayores en actividades de financiamiento.

B. RECURSOS DE CAPITAL:

En el periodo 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 1.33 al 31 de diciembre de 2025, comparado al 1.40 del 31 de diciembre de 2024, dado que disminuyen los pasivos por el pago del capital del bono y aumenta el patrimonio por los resultados positivos del periodo.

	31 de Diciembre de 2025 (No auditado)	31 de Diciembre de 2024 (Auditado)
Total de pasivos	32,032,047	32,791,593
Total de patrimonio	24,136,656	23,456,579
Apalancamiento	1.33	1.40

(Cifras en balboas)

C. RESULTADO DE LAS OPERACIONES:

Los ingresos del giro regular del negocio se mantienen al mismo nivel del año anterior, contra mismo periodo de tres meses del año anterior.

Por otro lado, los gastos generales y administrativos reflejan la reclasificación hacia mejoras de activos por construcción en finca de Corsión S.A. En el acumulado anual esto refleja una mejora en los gastos comparado al año anterior.

Dado lo anterior, el cuarto trimestre de 2025 registra una ganancia en operaciones superior a \$1 millón, comparado con el mismo periodo de tres meses de 2024 pero sabemos que es principalmente por la reclasificación. En la misma línea, la ganancia neta es superior al año anterior por \$836 miles.

El cuarto trimestre confirma un resultado acumulado positivo saludable, en la misma línea que 2024, garantizando un desempeño financiero hacia adelante.

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 el año terminados el 31 de diciembre 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

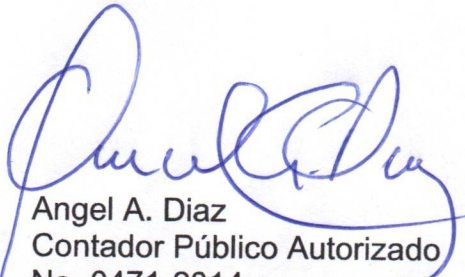
Señores

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ

Ciudad

Hemos revisado el estado de situación financiera al 31 de diciembre 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 12 meses terminado el 31 de diciembre 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

26 de febrero de 2026
Panamá, Rep. de Panamá

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Estado Consolidado de Situación Financiera (No Auditado)
Al 31 de diciembre de 2025
(Cifras en Balboas)

		31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
	Notas	(No auditado)	(Auditado) Reexpresado
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo	4	1,455,268	1,957,322
Cuentas por cobrar	5	135,837	93,574
Cuenta por cobrar - partes relacionadas	8	2,943,702	4,066,949
Pagos anticipados		338,348	160,342
Total de activos corrientes		4,873,155	6,278,187
Activos no corrientes:			
Mobiliarios y equipos, netos	6	18,961	15,395
Propiedad de Inversión	7	51,276,587	49,954,590
Total de activos no corrientes		51,295,548	49,969,985
Total de activos		56,168,703	56,248,172
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar	9	1,041,988	958,727
Intereses acumulados por pagar		59,053	59,053
Cuentas por pagar		266,542	259,812
Adelantos recibidos de clientes		567,951	56,996
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		123,482	139,161
Total de pasivos corrientes		2,059,017	1,473,749
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar - porción no corriente	9	28,001,916	29,151,494
Cuentas por pagar - Partes relacionadas	8	1,971,114	1,664,217
Cuentas por pagar - Accionistas		-	502,133
Total de pasivos no corrientes		29,973,030	31,317,844
Total de pasivos		32,032,047	32,791,593
Patrimonio:			
Acciones de capital	10	-	-
Capital adicional pagado en exceso	10	21,641	21,641
Ganancias retenidas		24,165,985	23,480,105
Impuesto complementario		(50,971)	(45,167)
Total de patrimonio		24,136,656	23,456,579
Total de pasivos y patrimonio		56,168,702	56,248,172

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Estados Consolidados de Ganancias o Pérdidas (No Auditado)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en Balboas)

		Por el trimestre corriente terminados el 31 de diciembre		Por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre	
	Notas	2025 (No Auditado)	2024 (No Auditado)	2025 (No Auditado)	2024 (No Auditado)
Ingresos:					
Alquileres	11	1,101,129	1,102,566	4,364,301	4,485,038
Otros ingresos		17,670	(70,783)	33,486	10,593
Total de ingresos		1,118,799	1,031,783	4,397,787	4,495,631
Gastos:					
Gastos generales y administrativos	12	409,681	(589,643)	(1,751,072)	(2,137,678)
Depreciación y amortización		(1,175)	(10,938)	(5,551)	(5,375)
Total de gastos		408,507	(600,582)	(1,756,623)	(2,143,053)
Ganancia en operaciones		1,527,306	431,201	2,641,165	2,352,578
Otros ingresos (egresos)					
Ganancia en venta de propiedad				-	52,396
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversion		(317,772)	(9,035)	(317,772)	-
Gastos financieros		(399,195)	(432,372)	(1,637,512)	(1,888,786)
Otros ingresos no operacionales		-	(9,035)	-	(0)
		(716,967)	(450,442)	(1,955,284)	(1,836,390)
Ganancia antes de impuesto		810,339	(19,241)	685,881	516,188
Impuesto sobre la renta	13	-	(6,419)	-	(6,419)
Ganancia netas		810,339	(25,660)	685,881	509,769

TAD Real Estate, S.A., y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio (No Auditado)

Por el año terminado el 31 dediciembre de 2025

(Cifras en Balboas)

	Capital en acciones	Capital Adicional pagado	Ganancia (déficit) acumulado	Impuesto complementario	Total de 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	-	-	685,881	-	685,881
Saldo al 30 de septiembre de 2025	-	21,641	24,165,986	(50,971)	24,136,656

TAD Real Estate, S.A., y Subsidiarias
Estado Consolidado de Flujo de Efectivo (No Auditado)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Cifras en Balboas)

		Por el trimestre corriente terminados el 31 de diciembre		Por el año terminados el 31 de diciembre	
	Notas	2025 (No Auditado)	2024 (No Auditado)	2025 (No Auditado)	2024 (No Auditado)
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación					
(Pérdida) ganancia neta		810,340	37,585	685,881	509,769
Ajustes por:					
Depreciación y amortizacion	6	1,175	1,903	5,551	5,375
Cambios netos en:					
Cuentas por cobrar clientes		19,506	(1,652)	(42,264)	(64,068)
Gastos pagados por anticipado		(20,128)	209,153	(178,006)	(64,914)
Cuentas por pagar a proveedores		14,991	15,527	6,730	(118,350)
Adelantos recibidos de clientes		449,973	11,537	510,956	(31,548)
Gastos acumulados por pagar		13,415	49,690	(15,679)	96,780
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación		<u>1,289,271</u>	<u>323,744</u>	<u>1,290,941</u>	<u>333,046</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión					
Adquisicion de activos fijos		(3,250)	51,212	(9,116)	(10,963)
Costruccion en proceso		458,764	-	-	-
Propiedad de inversion		<u>(1,321,997)</u>	<u>(259,401)</u>	-	239,996
Efectivo neto (utilizado en)actividades de inversión		<u>(866,483)</u>	<u>(208,189)</u>	<u>(1,648,885)</u>	<u>229,033</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento					
Hipoteca por pagar		-	-	-	(1,812,146)
Bonos por pagar		(285,960)	(250,080)	(1,066,316)	3,494,751
Intereses por pagar		-	9,386	-	(7,438)
Cuentas entre relacionadas		2,465,879	1,114,518	1,430,144	(551,393)
Cuentas entre accionistas		(2,009,259)	(30,176)	(502,135)	(1,206,551)
Impuesto complementario		-	-	(5,803)	(1,468)
Efectivo neto provisto (utilizado en) actividades de financiamiento		<u>170,659</u>	<u>843,649</u>	<u>(144,111)</u>	<u>(84,245)</u>
Aumento neto del efectivo		593,448	959,205	(502,054)	477,833
Efectivo al inicio del año	4	<u>861,820</u>	<u>998,117</u>	<u>1,957,322</u>	<u>1,479,489</u>
Efectivo al final del año		<u>1,455,267</u>	<u>1,957,322</u>	<u>1,455,268</u>	<u>1,957,322</u>

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados (No Auditados)
Por el año terminado el 31 de diciembre 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:

Compañía	Fecha de constitución	Escritura No.
La Antigua, S.A.	19 de abril de 2007	5275
Corplaza, S.A.	11 de junio de 2007	10109
Wiso Properties, S.A.	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 el año terminados el 31 de diciembre 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 el año terminados el 31 de diciembre 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 el año terminados el 31 de diciembre 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 el año terminados el 31 de diciembre 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 el año terminados el 31 de diciembre 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 el año terminados el 31 de diciembre 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	1,454,540	1,956,594
	1,455,268	1,957,322

5. Cuentas por cobrar

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

	2025	2024
<u>Clientes:</u>		
Cuentas por cobrar locales	139,224	96,961
Cuentas por cobrar varias	5,232	5,232
	144,456	102,193
Menos: Provision para cuenta de dudoso cobro	(8,619)	(8,619)
	135,837	93,574

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados (No Auditados)
Por el año terminados el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en Balboas)

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

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

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	2025	2024
Vigentes y no vencidos		
De 0 a 30 días	50,345	54
De 31 a 60 días	1,284	8,365
De 61 a 90 días	5,687	3,532
De 90 a 120 días	87,139	90,242
	144,456	102,193

6. Mobiliario y equipos

	2025			
	Equipo rodante	Mobiliario y equipo de oficina	Equipo de oficina	Total
Costo				
Al inicio del año	181,498	84,479	54,573	320,550
Adiciones			7,976	7,976
Al final del año	181,498	84,479	62,549	328,526
Depreciación acumulada				
Al inicio del año	180,919	84,479	39,757	305,155
Gasto del año	579		3,831	4,410
Al final del año	181,498	84,479	43,588	309,565
	-	-	18,961	18,961

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados (No Auditados)
Por el año terminados el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en Balboas)

	Equipo rodante	2024 Mobiliario y equipo de oficina	Equipo de oficina	Total
Costo				
Al inicio del año	181,498	84,479	43,610	309,587
Adiciones			10,963	10,963
Al final del año	181,498	84,479	54,573	320,550
Depreciación acumulada				
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	180,919	84,479	39,757	305,155
	579	-	14,816	15,395

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:

	2025	2024
Saldo al inicio del año	49,954,590	50,194,587
Adiciones al costo	1,974,906	10,003
Salidas	(335,137)	(250,000)
Cambio en el valor razonable	(317,772)	-
Saldo al final del año	51,276,587	49,954,590

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 el año terminados el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en Balboas)

Descripción	Costo	Valor avalúos y otros	Cambio en el valor razonable
J. Coriat Properties	8,361,121	4,577,616	12,938,737
La Antigua, S.A.	1,978,655	2,159,408	4,138,063
Cortplaza, S.A.	6,104,053	1,598,203	7,702,255
Wiso Properties, S.A.	7,873,397	2,028,532	9,901,929
Corsion	6,358,980	579,988	6,938,969
Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.	1,389,545	1,707,703	3,097,247
DVD Enterprises, S.A.	5,695,071	864,315	6,559,387
	37,760,823	13,515,765	51,276,587

8. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

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

Saldos	2025	2024
Cuentas por cobrar		
Grupo Todo a Dólar, S.A.	2,503,923	4,020,302
Hermanos Coriat, S.A.	229,559	-
Jaymo, S.A.	168,426	-
Mercadollar, S.A:	16,852	24,342
Decodepot, S.A.	-	2,245
Anything For Five LLC	20,060	20,060
Otras	4,882	-
	2,943,702	4,066,949
Cuentas por pagar		
Inversiones Moeco, S.A.	348,651	382,636
Coli, S.A.	1,559,692	1,253,650
Decodepot, S.A.	62,771	-
Hermanos Coriat, S.A.	-	14,700
Jaymo, S.A.	-	13,231
	1,971,114	1,664,217
Transacciones:		
Ingresos por alquiler	3,655,780	3,938,436

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados (No Auditados)
Por el año terminados el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en Balboas)

9. Bonos por pagar

	2025	2024
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	20,087,523	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	20,087,523	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	2,548,619	2,654,215
	29,043,904	30,110,221
Porción corriente	1,041,988	958,727
Porción no corriente	28,001,916	29,151,494

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados (No Auditados)
Por el año terminados el 31 de diciembre 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 año:

	2025	2024
Arrendamiento de locales comerciales	<u>4,364,301</u>	<u>4,485,038</u>

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

12. Gastos generales y administrativos

	2025	2024
Reparación y mantenimiento	1,291,163	1,245,308
Honorarios profesionales	153,887	408,093
Impuestos	114,810	113,099
No deducibles	43,262	170,118
Otros gastos	52,557	76,694
Equipos menores	31,669	-
Donaciones	-	42,877
Electricidad, agua y comunicación	19,995	24,051
Cargos bancarios	2,676	1,419
Seguro	41,054	48,469
Legales	-	7,550
	<u>1,751,072</u>	<u>2,137,678</u>

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados (No Auditados)
Por el año terminados el 31 de diciembre 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.

	2024	2023
J. Coriat Properties Inc.	-	-
La Antigua, S.A.	-	-
Wiso Properties, S.A.	-	6,419
Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.	-	-
	<u>-</u>	<u>6,419</u>

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

TAD Real Estate, S.A. y Afiliadas
Combinación de los Estados de Situación Financiera (Interinos)
Al 31 de diciembre 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, Corp.	Inmobiliarias Monteca, S. A.	Properties, Inc.	Antigua, S.A.	Properties, S.A.
ACTIVOS											
Activos corrientes:											
Efectivo	1,455,268	-	-	1,377,626	729	1,475	787	798	70,517	980	2,355
Cuentas por cobrar	135,837	20,333	-	-	19,788	-	54,423	18,428	4,348	3,731	14,787
Cuenta por cobrar - partes relacionadas	2,943,702	-	a) 56,644,419	27,157,911	951,399	6,723,214	4,535,311	4,399,551	5,803,840	1,915,597	8,101,297
Pagos anticipados	338,348	-	-	54	68,528	16,558	18,509	12,337	98,288	44,029	80,045
Total de activos corrientes	4,873,155	20,333	56,644,419	28,535,590	1,040,445	6,741,247	4,609,030	4,431,115	5,976,993	1,964,337	8,198,484
Activos no corrientes:											
Mobiliarios y equipos, netos	18,961	-	-	-	3,091	345	-	3,416	7,269	4,559	281
Propiedad de Inversión	51,276,587	-	-	-	6,938,969	7,702,255	6,559,387	3,097,247	12,938,737	4,138,063	9,901,929
Inversion	-	-	60,000	60,000	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar - Accionistas	-	-	b) 2,714,639	1,735,695	-	-	633,678	345,266	-	-	-
Total de activos no corrientes	51,295,548	-	2,774,639	1,795,695	6,942,060	7,702,600	7,193,065	3,445,929	12,946,006	4,142,622	9,902,210
Total de activos	56,168,703	20,333	59,419,058	30,331,285	7,982,504	14,443,847	11,802,095	7,877,044	18,922,999	6,106,959	18,100,694
PASIVOS Y PATRIMONIO											
Pasivos corrientes:											
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	266,542	-	-	-	26,623	7,149	32,022	6,995.27	81,906	8,230	103,617
Adelantos recibidos de clientes	567,951	-	20,333	-	23,622	41,447	401,500	1,691	50,254	-	29,104
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	125,586	-	-	-	13,010	-	6,115	-	20,002	19,926	66,533
Total de pasivos corrientes	2,061,121	-	20,333	1,041,988	63,255	48,596	451,897	18,672	162,275	36,170	217,935
Pasivos no corrientes:											
Hipotecas por pagar - Porción no corriente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos por pagar	28,001,916	-	-	28,001,916	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - Partes relacionadas	1,971,114	56,644,419	a) -	1,282,550	6,326,670	9,492,691	9,101,274	5,960,548	10,127,644	3,221,499	13,102,657
Cuentas por pagar - Accionistas	-	2,714,639	-	-	667,736	309,293	-	-	1,083,574	115,048	538,989
Arrendamiento financiero - Porción no corriente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva para prima de antigüedad e indemnización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de pasivos no corrientes	29,973,030	59,359,058	-	29,284,466	6,994,405	9,801,984	9,101,274	5,960,548	11,211,218	3,336,547	13,641,646
Total de pasivos	32,034,151	59,359,058	20,333	30,326,454	7,057,660	9,850,580	9,553,170	5,979,220	11,373,493	3,372,717	13,859,581
Patrimonio:											
Acciones de capital	-	60,000	-	-	-	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Capital adicional pagado en exceso	21,641	-	-	-	-	-	-	21,641	-	-	-
Ganancias retenidas	24,163,881	-	-	4,831	924,844	4,602,363	2,250,146	1,870,296	7,548,856	2,728,366	4,234,179
Impuesto complementario	(50,971)	-	-	-	-	(19,097)	(11,221)	(4,113)	(9,350)	(4,124)	(3,066)
Total de patrimonio	24,134,552	60,000	-	4,831	924,844	4,593,267	2,248,925	1,897,824	7,549,506	2,734,242	4,241,113
Total de pasivos y patrimonio	56,168,703	59,419,058	20,333	30,331,285	7,982,505	14,443,847	11,802,095	7,877,044	18,922,999	6,106,959	18,100,694

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
 Estados Consolidados de Ganancias o Pérdidas (No Auditado)
 Por el año terminado el 31 dediciembre de 2025
 (Cifras en Balboas)

	Combinado	Eliminaciones		TAD Real	Corplaza, S.	DVD Enterprise,	Inversiones	J. Coriat	La	Wiso	
		Dr.	Cr.	Estate, S.	Corsion, S.A	A.	Corp.	Inmobiliarias	Properties,	Antigua, S. A.	Properties, S. A.
								Monteca, S. A.	Inc.		
Ingresos:											
Alquileres	4,364,301	-	-	232	567,544	690,000	543,700	201,623	1,132,543	392,924	835,735
Otros ingresos	33,486	-	-	-	923	3,673	7,016	17,670	4,203	-	-
Total de ingresos	4,397,787	-	-	232	568,467	693,673	550,716	219,293	1,136,746	392,924	835,735
Gastos:											
Gastos generales y administrativos	(1,751,072)	-	-	-	(103,136)	(322,604)	(162,694)	(64,268)	(517,499)	(158,756)	(422,115)
Depreciación y amortización	(5,551)	-	-	-	(948)	(1,924)	-	(396)	(1,284)	(915)	(84)
Total de gastos	(1,756,622)	-	-	-	(104,084)	(324,528)	(162,694)	(64,664)	(518,783)	(159,671)	(422,199)
Ganancia en operaciones	2,641,165	-	-	232	464,384	369,145	388,022	154,629	617,963	233,254	413,536
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversion	(317,772)	-	-	-	159,989	(16,826)	(67,321)	(159,957)	(63,766)	303,511	(473,402)
Gastos financieros	(1,637,512)	-	-	(61,249)	(308,384)	(211,773)	(247,431)	(108,147)	(352,783)	(139,443)	(208,302)
Otros ingresos no operacionales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia antes de impuesto	685,881	-	-	(61,017)	315,989	140,546	73,271	(113,476)	201,415	397,321	(268,168)
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia netas	685,881	-	-	(61,017)	315,989	140,546	73,271	(113,476)	201,415	397,321	(268,168)

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 fideicomitido, 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025 es **\$38,567,120.61**
2. Que el fideicomiso mantiene a 31 de diciembre de 2025 bajo custodia los activos que se desglosan de la siguiente forma:

Cuenta corriente en Multibank, Inc.	Monto (US\$)
Cuenta de concentración	\$9,645.35
Cuenta de Reserva	\$794,111.90
Cuenta de Contingencia	\$16,772.80
Cuenta de Remanente	\$1,625.11
Cuenta de Seguro	\$2,731.45
Total	\$824,886.61

Bienes inmuebles:

N° de finca	Valor de avalúo (US\$)	Avaluadora	Fecha de avalúo
			(dd/mm/aaaa)
373843	1,063,704.00	COLLIERS	13/05/2025
78179	804,797.00	COLLIERS	20/05/2025
30185036	1,268,465.00	COLLIERS	13/05/2025
443754 y 443755	783,045.00	COLLIERS	20/05/2025
30140997, 30140999 y 30141001	1,125,461.00	COLLIERS	21/05/2025
30313924	1,097,340.00	COLLIERS	15/05/2025
30201716	237,534.00	COLLIERS	11/6/2025
61092, 61093, 61094 y 61095	1,269,193.00	COLLIERS	13/05/2025
30263434, 30263435 y 30263436	991,022.00	COLLIERS	21/05/2025
30239222, 30239223 y 30239224	778,548.00	COLLIERS	23/05/2025
470561	527,318.00	COLLIERS	9/6/2025
30220917	1,400,982.00	COLLIERS	13/05/2025
2354, 2355 y 3012	2,787,523.00	COLLIERS	15/05/2025
59718	2,245,271.00	COLLIERS	15/05/2025

N° de finca	Valor de avalúo (US\$)	Avaluadora	Fecha de avalúo (dd/mm/aaaa)
30181831, 30181832 y 30181833	1,040,504.00	COLLIERS	2/6/2025
10582	1,045,449.00	COLLIERS	2/6/2025
36738	739,059.00	COLLIERS	30/05/2025
178822	3,597,865.00	COLLIERS	27/05/2025
30201713, 30201714 y 30201715	666,362.00	COLLIERS	11/6/2025
47751	1,631,122.00	COLLIERS	26/06/2025
98931	666,006.00	COLLIERS	9/6/2025
439068	738,125.00	COLLIERS	9/6/2025
30221190	510,927.00	COLLIERS	9/6/2025
30146578 y 30146579	1,548,456.00	COLLIERS	6/6/2025
29604	1,173,579.00	COLLIERS	23/05/2025
52291, 52292, 52297	1,286,184.00	COLLIERS	30/05/2025
30258027, 30258028	1,753,232.00	COLLIERS	26/05/2025
46112	676,358.00	COLLIERS	9/7/2025
30177759	509,184.00	COLLIERS	9/5/2025
30181536	437,580.00	COLLIERS	6/6/2025
46115, 46116	1,426,772.00	COLLIERS	9/6/2025
383033	1,127,373.00	COLLIERS	11/6/2025
365005, 365006	787,894.00	COLLIERS	4/6/2025
TOTAL	37,742,234.00		

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

Contratos de Arrendamiento sobre los inmuebles:	Monto mensual de canon (US\$)	Cesión inscrita (dd/mm/aaaa)
373843	11.000,00	10/06/2024
78179	5.000,00	10/06/2024
30185036	12.000,00	10/06/2024
443754 y 443755	8.000,00	10/06/2024
30140997, 30140999 y 30141001	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
30239222, 30239223 y 30239224	9.000,00	10/06/2024
470561	7.000,00	10/06/2024

SAR | TRUST SERVICES

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
TOTAL MENSUAL	298,478.49	

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

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. 01-1004902-1 22/12/2025	1,100,000.00	373843	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902-1 22/12/2025	890,000.00	78179	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902-1 22/12/2025	1,450,000.00	30185036	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902-1 22/12/2025	869,000.00	443754 y 443755	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902-1 22/12/2025	1,250,000.00	30140997, 30140999 y 30141001	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902-1 22/12/2025	1,080,000.00	30313924	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902-1 22/12/2025	1,400,000.00	61092, 61093, 61094 y 61095	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902-1 22/12/2025	900,000.00	30263434, 30263435 y 30263436	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902-1 22/12/2025	1,250,000.00	46115, 46116	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902-1 22/12/2025	1,250,000.00	383033	31/12/2026

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. 01-1004902-1 22/12/2025	850,000.00	30239222, 30239223 y 30239224	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902-1 22/12/2025	570,000.00	470561	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902-1 22/12/2025	1,395,000.00	30220917	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902-1 22/12/2025	3,125,000.00	2354, 2355 y 3012	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902-1 22/12/2025	1,071,424.00	59718	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902-1 22/12/2025	930,000.00	30181831, 30181832 y 30181833	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902-1 22/12/2025	1,150,000.00	10582	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902-1 22/12/2025	500,000.00	36738	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004904-1 22/12/2025	3,555,000.00	178822	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902-1 22/12/2025	1,000,000.00	30201713, 30201714, 30201715 y 30201716	31/12/2026

SAR | TRUST SERVICES

Tipo de bien cedido	Emisor	Descripción	Suma máxima asegurada (US\$)	Finca(s)	Fecha de vencimiento (dd/mm/aaaa)
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902- 1 22/12/2025	1,800,000.00	47751	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902- 1 22/12/2025	726,000.00	98931	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902- 1 22/12/2025	738,000.00	439068	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902- 1 22/12/2025	550,000.00	30221190	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902- 1 22/12/2025	1,800,000.00	30146578 y 30146579	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902- 1 22/12/2025	790,095.23	29604	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902- 1 22/12/2025	1,400,000.00	52291, 52292, 52297	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902- 1 22/12/2025	2,100,000.00	30258027 y 30258028	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902- 1 22/12/2025	675,000.00	46112	31/12/2026

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. 01-1004902-1 22/12/2025	560,000.00	30177759	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902-1 22/12/2025	485,000.00	30181536	31/12/2026
Póliza de Incendio, Plan: Todo riesgo	Acerta Seguros, S.A.	Póliza No. 01-1004902-1 22/12/2025	875,000.00	365005, 365006	31/12/2026

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 31 de diciembre de 2025 **\$25,178,280.68**

5. Cobertura histórica de los últimos 3 trimestres.

Marzo 2025	1.45
Junio 2025	1.47
Septiembre 2025	1.48
6. El prospecto informativo de la emisión establece:
 - a. Índice de cobertura de Bienes Inmuebles: Que el valor de los Bienes Inmuebles dados en garantía, según el valor de venta rápida descrito en los avalúos correspondientes, represente en todo momento al menos ciento treinta y cinco por ciento (135%) del Saldo Insoluto de los Bonos Garantizado. Cálculo:

$$37,742,234.00 \times 100 / 25,178,280.68 = \mathbf{149.90 \%}$$

- b. Índice de cobertura de Flujos: Es el valor que resulte de dividir (i) el Flujo Anual Proyectado de los Contratos de Arrendamiento Cedidos entre (ii) los pagos proyectados de interés y de capital de los Bonos Garantizados de los próximos doce (12) meses, el cual en todo momento deberá ser igual o mayor a 1.20x (se excluye de este cálculo el último pago a capital proyectado de los Bonos Garantizados). Cálculo:

$$\text{US\$3,581,741.88} / \text{US\$2,875,301.97} = \mathbf{1.25}$$

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

$$\frac{38,567,120.61}{25,178,280.68} = \mathbf{1.53}$$

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 febrero de 2026.

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 solicitare.
 - 1.5 El envío de los Informes o reportes periódicos que ha haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia del mismo.
2. **Fecha de divulgación:**
 - 2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha:
 - 2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado: 28 de Febrero de 2026



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.