



**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:**

31 de Diciembre de 2023

**Nombre del Emisor:**

TAD REAL ESTATE, S.A. Y SUBSIDIARIAS

**Valores que ha registrado:**

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

**Números de Teléfono y Fax del Emisor:**

+507 6030-8883

**Domicilio /Dirección física del Emisor:**

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

**Nombre de la persona de contacto del Emisor:**

Roberto Carrillo

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

Roberto.Carrillo@grupotodoaollar.com

## I Parte:

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

### ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

#### A. LIQUIDEZ:

Estado Resumido de Flujos de Efectivo

(Cifras en balboas)

	Por el periodo de 12 meses terminado el 31 de diciembre	
	2023	2022
<b>Flujo de efectivo por actividades de operación</b>		
<b>(Pérdida) ganancia neta</b>	1.575.570	744.084
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	6.271	5.995
Cambio en el valor razonable	-	(64.391)
<b>Cambios netos por actividades de operación</b>	<b>(520.537)</b>	<b>346.507</b>
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>1.061.304</b>	<b>1.032.195</b>
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(1.712.938)</b>	<b>(4.169.186)</b>
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento</b>	<b>574.781</b>	<b>3.319.698</b>
<b>Aumento neto del efectivo</b>	<b>(76.853)</b>	<b>182.707</b>
Efectivo al inicio del año	297.983	115.276
Efectivo al final del año	<b>221.130</b>	<b>297.983</b>

El efectivo neto de las actividades de la operación se mantiene (leve incremento de 3%), dado un efecto combinado de incremento en ganancias netas y reducción en cuentas por pagar a proveedores, mejorando la salud operativa de la empresa.

## B. RECURSOS DE CAPITAL:

### Hipotecas por pagar

(Cifras en balboas)

	Por el periodo de 12 meses terminado el 31 de diciembre		variación
	2023	2022	2023 vs 2022
<b>J. Coriat Properties Inc.</b>			
Banco Aliado, S.A.			
Unibank, S.A.		555	(555)
Capital Bank, Inc.		1.474.662	(1.474.662)
<b>La Antigua, S.A.</b>			
Metrobank, S.A.	475.777	485.317	(9.540)
<b>Corplaza, S.A.</b>			
Global Bank Corporation		1.811.569	(1.811.569)
<b>Corplaza, S.A.</b>			
Capital Bank, Inc.	5.648	148.327	(142.679)
<b>TAD Real Estate, S.A.</b>			
Bibank		5.400.000	(5.400.000)
Bac International Bank, Inc.		1.345.680	(1.345.680)
MultiBank, MultiBank,		1.032.000	(1.032.000)
<b>Wiso Properties, S.A.</b>			
Capital Bank, Inc.		926.038	(926.038)
Mercantil Bank (Panamá), S.A.		458.255	(458.255)
Banco General, S.A.	836.861	340.376	496.485
Banco General		848	(848)
<b>Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.</b>			
Capital Bank, Inc.		1.546.857	(1.546.857)
<b>DVD Enterprises, Corp.</b>			
Bac International Bank, Inc.		588.179	(588.179)
Banco General, S.A.		265.544	(265.544)
Banco Aliado, S.A.	4.772	3.147	1.625
Capital Bank, S.A.	1.315.997	1.326.958	(10.961)
	<u>2.639.054</u>	<u>18.867.786</u>	<u>(16.228.732)</u>
Porción corriente	<u>122.184</u>	<u>1.307.988</u>	<u>(1.185.804)</u>
Porción no corriente	<u>2.516.870</u>	<u>17.559.798</u>	<u>(15.042.928)</u>

Las obligaciones financieras integradas por préstamos hipotecarios, disminuyeron en B/.15,042,928, lo que equivale a un 86% de reducción, al pasar de B/.18,867,786 en diciembre 2022 a B/.2,639,054 del mismo periodo comparable de 2023.

La disminución refleja repago de préstamos hipotecarios usando fondeo obtenido por medio la colocación de los bonos corporativos.

La relación de apalancamiento Pasivo/Patrimonio arroja una reducción al pasar de 1.30 en diciembre 2022 a 1.16 al mismo periodo de 2023, gracias al mayor incremento en el patrimonio, siendo este de 7.35%, y a la disminución en pasivos totales de 4.16%.

**(Cifras en balboas)**

	<b>Por el periodo de 12 meses terminado el 31 de diciembre</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Total de pasivos	26.746.664	27.908.314
Total de patrimonio	23.013.537	21.437.967
<b>Apalancamiento</b>	<b>1,16</b>	<b>1,30</b>

### **C. RESULTADO DE LAS OPERACIONES:**

Los ingresos del giro regular del negocio crecen contra mismo periodo del año pasado en un 10.8%, principalmente por la adquisición de nuevas propiedades y ajustes de cánones de arrendamiento.

Por otro lado, los gastos generales y administrativos se reducen en un 14.0%, debido a menores gastos de mantenimiento, reparaciones y remodelaciones.

De lo anterior se concreta una ganancia en operaciones superando al mismo periodo de comparación del año pasado en 35.3%, logrando un margen en operaciones de 61.4%, siendo este superior al obtenido en mismo periodo del año pasado, 50.3%.

La utilidad neta por su parte, totaliza B/.1,575,570, siendo esta 112% superior al mismo periodo en comparación del año pasado.

### **D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:**

A pesar de los desafíos de la economía tanto local como en el ámbito internacional, llámese procesos inflacionarios, situaciones político económicas, desempleo, incrementos en fletes, las tasas de interés de los Estados Unidos de América y el costo del financiamiento, etc. con sus consecuentes impactos que repercuten sin excepción en los diversos sectores económicos, prevemos un crecimiento firme, sostenido en un portafolio de clientes sólido, acompañado de una visión estratégica continuamente buscando oportunidades de expansión.

**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 terminado el 31 de diciembre de 2023

# TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

## CONTENIDO

---

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

---

## **INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO**

Señores

**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ**

Ciudad

Hemos revisado el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, 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 año terminado el 31 de diciembre de 2023. 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

20 de febrero de 2024  
Panamá, Rep. de Panamá

**TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**  
**Estado Consolidado de Situación Financiera (No Auditado)**  
**Al 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en Balboas)*

		31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
<b>ACTIVOS</b>	Notas	(No auditado)	(Auditado)
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo	4	221,130	297,983
Cuentas por cobrar	5	75,593	2,860
Cuentas por cobrar compañías afiliadas	9	47,726	1,357,335
Gastos pagados por anticipados		86,832	65,850
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>431,281</b>	<b>1,724,028</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Mobiliario, equipos y sistemas	6	11,223	13,306
Propiedades de Inversión	7	49,317,697	47,413,947
Adelanto a compra de locales comerciales	8	-	195,000
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>49,328,920</b>	<b>47,622,253</b>
<b>Total de activos</b>		<b>49,760,201</b>	<b>49,346,281</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Sobregiro bancario			
Hipotecas por pagar	10	122,184	1,307,988
Intereses por pagar		-	59,053
Cuentas por pagar proveedores		515,760	942,697
Adelantos recibidos de clientes		30,445	58,423
Gastos acumulados por pagar		33,447	5,352
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>701,835</b>	<b>2,373,513</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Hipotecas por pagar - Porción no corriente	10	2,516,870	17,559,798
Documentos por pagar		19,077,591	
Cuentas por pagar compañías afiliadas	9	2,731,202	6,267,301
Cuentas por pagar accionistas		1,719,166	1,707,702
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>26,044,829</b>	<b>25,534,801</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>26,746,664</b>	<b>27,908,314</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital en acciones	11	-	-
Capital adicional pagado	11	21,641	21,641
Ganancias acumulado		23,035,595	21,460,025
Impuesto complementario		(43,699)	(43,699)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>23,013,537</b>	<b>21,437,967</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>49,760,201</b>	<b>49,346,281</b>

**TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**  
**Estados Consolidados de Ganancias o Pérdidas (No Auditado)**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en Balboas)*

	Notas	Por el trimestre corriente terminados el 31 de diciembre		Por el periodo de 12 meses terminados el 31 de diciembre	
		2023 (No Auditado)	2022 (No Auditado)	2023 (No Auditado)	2022 (No Auditado)
<b>Ingresos:</b>					
Alquileres	12	1,115,781	1,073,155	4,340,855	3,895,729
Otros ingresos		-	-	17,112	37,590
<b>Total de ingresos</b>		<b>1,115,781</b>	<b>1,073,155</b>	<b>4,357,968</b>	<b>3,933,319</b>
<b>Gastos:</b>					
Gastos generales y administrativos	13	(669,373)	(716,059)	(1,678,076)	(1,950,536)
Depreciación y amortización		(626)	(2,008)	(6,271)	(5,995)
<b>Total de gastos</b>		<b>(669,999)</b>	<b>(718,067)</b>	<b>(1,684,346)</b>	<b>(1,956,531)</b>
<b>Ganancia en operaciones</b>		<b>445,782</b>	<b>355,088</b>	<b>2,673,621</b>	<b>1,976,788</b>
<b>Otros ingresos (egresos)</b>					
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversion				-	64,391
Gastos financieros		(159,889)	(488,566)	(1,098,052)	(1,291,217)
		(159,889)	(488,566)	(1,098,052)	(1,226,826)
<b>Ganancia antes de impuesto</b>		<b>285,893</b>	<b>(133,479)</b>	<b>1,575,570</b>	<b>749,962</b>
Impuesto sobre la renta	14		-	-	(5,878)
<b>Ganancia netas</b>		<b>285,893</b>	<b>(133,479)</b>	<b>1,575,570</b>	<b>744,084</b>

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

### Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio (No Auditado)

Por el año terminados el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Capital en acciones	Capital Adicional pagado	Ganancia (déficit) acumulado	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	21,641	20,715,941	(45,975)	20,691,607
Impuesto complementario				2,276	2,276
Capital en acciones					-
Ganancia neta	-	-	744,084	-	744,084
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	21,641	21,460,025	(43,699)	21,437,967
Impuesto complementario					-
Capital en acciones					-
Ganancia neta	-	-	1,575,570	-	1,575,570
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>-</b>	<b>21,641</b>	<b>23,035,595</b>	<b>(43,699)</b>	<b>23,013,537</b>

**TAD Real Estate, S.A., y Subsidiarias**  
**Estado Consolidado de Flujo de Efectivo (No Auditado)**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

	Notas	Por el trimestre corriente terminados el 31 de diciembre		Por el periodo de 12 meses terminados el 31 de diciembre	
		2023	2022	2023	2022
		(No Auditado)		(No Auditado)	
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Operación</b>					
<b>(Pérdida) ganancia neta</b>		285,893	(133,479)	1,575,570	744,084
Ajustes por:					
Depreciación y amortización	6	626	2,008	6,271	5,995
Cambio en el valor razonable				-	(64,391)
<b>Cambios netos en:</b>					
Cuentas por cobrar clientes		(51,450)	115,887	(72,733)	98,377
Gastos pagados por anticipado		629	87,500	(20,983)	52,727
Cuentas por pagar a proveedores		9,338	(292,403)	(426,938)	793,579
Adelantos recibidos de clientes		5,998	(339,052)	(27,978)	(384)
Gastos acumulados por pagar		1,092	(54,644)	28,095	(597,792)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación		<u>252,126</u>	<u>(614,182)</u>	<u>1,061,304</u>	<u>1,032,195</u>
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión</b>					
Adquisición de propiedades de inversión		-	(3,396,355)	(1,903,751)	(4,509,459)
Adelanto a compa de locales comerciales		145,000	246,460	195,000	341,460
Adquisición de activos fijos		(3,745)	(99)	(4,187)	(1,187)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión		<u>141,255</u>	<u>(3,149,994)</u>	<u>(1,712,938)</u>	<u>(4,169,186)</u>
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>					
Sobregiros bancarios			(98,701)		
Hipoteca por pagar		(17,743,441)	2,978,853	(16,228,731)	3,211,190
Documentos por pagar		19,077,591		19,077,591	
Intereses por pagar		-		(59,053)	(27,581)
Cuentas entre relacionadas		(1,560,778)	860,611	(2,226,490)	146,082
Cuentas entre accionistas		11,463	41,452	11,464	(12,269)
Impuesto complementario			2,277	-	2,276
Efectivo neto provisto (utilizado en) actividades de financiamiento		<u>- 215,164</u>	<u>3,784,492</u>	<u>574,781</u>	<u>3,319,698</u>
<b>Aumento neto del efectivo</b>		<b>178,217</b>	<b>20,317</b>	<b>(76,853)</b>	<b>182,707</b>
Efectivo al inicio del año	4	<u>42,913</u>	<u>277,666</u>	<u>297,983</u>	<u>115,276</u>
Efectivo al final del año		<u><b>221,130</b></u>	<u><b>297,983</b></u>	<u><b>221,130</b></u>	<u><b>297,983</b></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 2023**  
**(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 Antigüa, 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**  
**Estados Consolidados de Ganancias o Pérdidas (No Auditado)**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(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 fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más

**TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**  
**Estados Consolidados de Ganancias o Pérdidas (No Auditado)**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en Balboas)*

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.

**Efectivo**

**TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**  
**Estados Consolidados de Ganancias o Pérdidas (No Auditado)**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en Balboas)*

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.

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.

**TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**  
**Estados Consolidados de Ganancias o Pérdidas (No Auditado)**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en Balboas)*

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.

**Impuesto sobre la renta**

*Impuesto corriente*

**TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**  
**Estados Consolidados de Ganancias o Pérdidas (No Auditado)**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en Balboas)*

El impuesto corriente se basa en la renta gravable del período. La renta gravable del período difiere de la ganancia reportada en el estado consolidado de pérdidas o ganancias, debido a los efectos que producen aquellas partidas reconocidas como gravables/no gravables y deducibles/no deducibles. El pasivo en concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera (2022 y 2021: 25%).

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

Las Compañías han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2022 o fechas posteriores.

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

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

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

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

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

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

**TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**  
**Estados Consolidados de Ganancias o Pérdidas (No Auditado)**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en Balboas)*

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes  
Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que La Fiduciaria no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2023:

NIIF 1 – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).

NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores (Enmienda – Cómo distinguir entre cambios en políticas contables y cambios en estimaciones contables).

NIC 12 – Impuesto a las ganancias (Enmienda – Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única).

**4. Efectivo**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
En caja	8,653	506
En banco-a la vista	<u>212,477</u>	<u>297,477</u>
	<u><u>221,130</u></u>	<u><u>297,983</u></u>

**5. Cuentas por cobrar**

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b><u>Cientes:</u></b>		
Cuentas por cobrar locales	86,972	102,878
Cuentas por cobrar varias	<u>5,232</u>	<u>5,232</u>
	92,204	108,110
Menos: Provision para cuenta de dudoso cobro	<u>(16,611)</u>	<u>(105,250)</u>
	<u><u>75,593</u></u>	<u><u>2,860</u></u>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Saldo al inicio</b>	105,250	43,711
Mas: provisión para cuentas de dudoso cobro		88,639
Menos: eliminación de cuentas incobrables	<u>(88,639)</u>	<u>(27,100)</u>
Saldo Final	<u><u>16,611</u></u>	<u><u>105,250</u></u>

**TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**  
**Estados Consolidados de Ganancias o Pérdidas (No Auditado)**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en Balboas)*

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Vigentes y no vencidos		
De 0 a 30 días	36,495	8,273
De 31 a 60 días	32,668	110
De 61 a 90 días	9,385	4,136
De 90 a 120 días	8,424	95,590
	<u>86,972</u>	<u>108,110</u>

**6. Mobiliario y equipos**

	<b>Equipo rodante</b>	<b>2023 Mobiliario y equipo de oficina</b>	<b>Equipo de oficina</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>					
Al inicio del año	181,498	84,479	39,443	-	305,420
Adiciones			4,296		4,296
Ajuste			-108		-108
Al final del año	<u>181,498</u>	<u>84,479</u>	<u>43,631</u>	<u>-</u>	<u>309,608</u>
<b>Depreciación acumulada</b>					
Al inicio del año	174,104	84,479	33,531	-	292,114
Ajuste	-	-		-	-
Gasto del año	2,840		3,431		6,271
Al final del año	<u>176,944</u>	<u>84,479</u>	<u>36,962</u>	<u>-</u>	<u>298,385</u>
	<u>4,554</u>	<u>-</u>	<u>6,669</u>	<u>-</u>	<u>11,223</u>

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

**TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**  
**Estados Consolidados de Ganancias o Pérdidas (No Auditado)**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en Balboas)*

**7. Propiedades inversión**

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

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldo al inicio del año	47,413,947	42,840,097
Adiciones al costo	1,903,750	4,509,460
Cambio en el valor razonable		64,390
Saldo al final del año	<u>49,317,697</u>	<u>47,413,947</u>

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

<b>Descripción</b>	<b>Costo</b>	<b>Valor avalúos y otros</b>	<b>Cambio en el valor razonable</b>
J. Coriat Properties Inc.	8,046,712	4,754,478	12,801,190
La Antigua, S.A.	1,949,102	1,852,898	3,802,000
Corplaza, S.A.	5,873,972	1,596,173	7,470,145
Wiso Properties, S.A.	7,827,203	2,581,934	10,409,137
Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.	1,232,340	1,847,660	3,080,000
Corsion, S.A.	5,372,750		5,372,750
DVD Enterprise Corp.	5,460,195	922,280	6,382,475
	<u>35,762,274</u>	<u>13,555,423</u>	<u>49,317,697</u>



**TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**  
**Estados Consolidados de Ganancias o Pérdidas (No Auditado)**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en Balboas)*

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

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>DVD Enterprises, S.A.</b>		
La Chorrera (On D Go)		145,000
4ta Primavera		40,000
	-	185,000
<b>Corplaza</b>		
4ta Primavera		10,000
	-	10,000
	-	195,000

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

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

<b>Saldos</b>	<b>2003</b>	<b>2022</b>
<b>Cuentas por cobrar</b>		
Family Dólar, S.A.	-	1,331,241
Decodepot, S.A.	10,814	6,032
Mercadollar, S.A.	16,852	
Anything For Five LLC	20,060	20,060
	47,726	1,357,333
<b>Cuentas por pagar</b>		
Family Dólar, S.A.	-	360,612
Grupo Todo a Dólar, S.A.	1,781,142	5,413,671
Inversiones Moeco, S.A.	280,430	205,609
Decodepot, S.A.		55,970
Coli	406,173	
Hermanos Coriat, S.A.	124,849	113,054
Jaymo, S.A.	138,608	118,385
	2,731,202	6,267,301
<b>Transacciones:</b>		
Ingresos por alquiler	3,797,797	3,364,130

**TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**  
**Estados Consolidados de Ganancias o Pérdidas (No Auditado)**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en Balboas)*

En diciembre de 2022, por medio de reunion de junta de accionista se aprobó el Convenio de Fusión por Absorción entre Grupo Todo a Dollar, S.A y Family Dollar, S.A., el proceso concluyo en mayo de 2023

**10. Hipotecas por pagar**

Las hipotecas por pagar se presentan a continuación:

	2023	2022
<b>J. Coriat Properties Inc.</b>		
Banco Aliado, S.A.		
Unibank, S.A.		555,324
Capital Bank, Inc.	-	1,474,662
<b>La Antigua, S.A.</b>		
Metrobank, S.A.	475,777	485,317
<b>Corplaza, S.A.</b>		
Global Bank Corporation		1,811,569
<b>Corplaza, S.A.</b>		
Capital Bank, Inc.	5,648	148,327
<b>TAD Real Estate, S.A.</b>		
Bibank	-	5,400,000
Bac International Bank, Inc.		1,345,680
MultiBank,		
MultiBank,		1,032,000
<b>Wiso Properties, S.A.</b>		
Capital Bank, Inc.		926,038
Mercantil Bank (Panamá), S.A.		458,255
Banco General, S.A.	836,861	340,376
Banco General		848,000
<b>Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.</b>		
Capital Bank, Inc.	-	1,546,857
<b>DVD Enterprises, Corp.</b>		
Bac International Bank, Inc.		588,179
Banco General, S.A.		265,544
Banco Aliado, S.A.	4,772	314,700
Capital Bank, S.A.	1,315,997	1,326,958
	<u>2,639,054</u>	<u>18,867,786</u>
Porción corriente	<u>122,184</u>	<u>1,307,988</u>
Porción no corriente	<u>2,516,870</u>	<u>17,559,798</u>

**TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**  
**Estados Consolidados de Ganancias o Pérdidas (No Auditado)**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en Balboas)*

**Condiciones establecidas en los contratos de préstamos hipotecarios**

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

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

A finales del periodo 2023 TAD Real Estate obtuvo un Contrato de Suscripción de Bono de hasta Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00)

De los fondos recibidos en la primera emisión de bonos se estableció un plan de cancelación de los préstamos hipotecarios que mantenía con diferentes entidades bancarias al 31 de diciembre ya se había cancelado un 85% del total de las facilidades de crédito

**11. Documentos por pagar**

	2023	2022
<b>Serie A</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 24 de noviembre 2023		
Garantía: Fideicomiso de Garantía administrado por Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A.	19,077,591	
Porción corriente		
Porción no corriente	<u>19,077,591</u>	<u>-</u>

**TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**  
**Estados Consolidados de Ganancias o Pérdidas (No Auditado)**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en Balboas)*

**12. 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.

**13. Ingresos por contratos con clientes**

El Grupo mantiene los siguientes ingresos:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Arrendamiento de locales comerciales	<u>4,340,855</u>	<u>3,895,729</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.

**14. Gastos generales y administrativos**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparación y mantenimiento	1,005,405	1,059,479
Honorarios profesionales	410,675	452,357
Impuestos	53,678	33,890
No deducibles	70,002	195,744
Provision cuentas de dudoso cobro		88,639
Donaciones	39,555	41,329
Cargos bancarios	18,449	31,481
Otros gastos	36,301	11,656
Electricidad, agua y comunicación	19,388	13,193
Seguro	24,623	22,769
	<u>1,678,076</u>	<u>1,950,536</u>

**TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**  
**Estados Consolidados de Ganancias o Pérdidas (No Auditado)**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en Balboas)*

**15. Impuesto sobre la renta corriente**

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de los últimos tres años fiscales están sujetas a revisión por las autoridades, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2022, previo requerimiento por parte de la Dirección General de Ingresos.

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
DVD Enterprise Corp.	-	5,878
	-	5,878

***INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA***

**TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**  
**Estado Consolidado de Situación Financiera (No Auditado)**  
**31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en Balboas)*

	Combinado	Eliminaciones Dr.	Cr.	TAD Real Estate, S.A.	Corsion, S.A.	Corplaza, S.A.	DVD Enterprise, Corp.	Inversiones Inmobiliarias Monteca, S. A.	J. Coriat Properties, Inc.	La Antigua, S.A.	Wiso Properties, S.A.
<b>ACTIVOS</b>											
<b>Activos corrientes:</b>											
Efectivo	221,130	-	-	20,445	18,334	83,602	829	1,720	36,051	17,419	42,730
Cuentas por cobrar	75,593	-	-	-	-	13,260	31,134	24,494	-	1,932	4,775
Cuenta por cobrar - partes relacionadas	47,726	-	a) 47,174,760	21,407,537	2,937,727	5,752,792	3,170,575	2,734,662	4,238,933	1,334,830	5,645,430
Pagos anticipados	86,832	-	-	8,052	867	15,552	6,403	5,831	12,908	11,145	26,074
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>431,281</b>	<b>-</b>	<b>47,174,760</b>	<b>21,436,034</b>	<b>2,956,928</b>	<b>5,865,206</b>	<b>3,208,941</b>	<b>2,766,707</b>	<b>4,287,892</b>	<b>1,365,326</b>	<b>5,719,009</b>
<b>Activos no corrientes:</b>											
Mobiliarios y equipos, netos	11,223	-	-	-	-	4,554	-	-	3,472	3,197	-
Propiedad de Inversión	49,317,697	-	-	-	5,372,750	7,470,145	6,382,476	3,080,000	12,801,190	3,802,000	10,409,137
Inversion	-	-	60,000	60,000	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>49,328,920</b>	<b>-</b>	<b>60,000</b>	<b>60,000</b>	<b>5,372,750</b>	<b>7,474,699</b>	<b>6,382,476</b>	<b>3,080,000</b>	<b>12,804,662</b>	<b>3,805,197</b>	<b>10,409,137</b>
<b>Total de activos</b>	<b>49,760,201</b>	<b>-</b>	<b>47,174,760</b>	<b>21,496,034</b>	<b>8,329,678</b>	<b>13,339,905</b>	<b>9,591,417</b>	<b>5,846,707</b>	<b>17,092,554</b>	<b>5,170,522</b>	<b>16,128,146</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>											
<b>Pasivos corrientes:</b>											
Hipotecas por pagar - Corriente	122,184	-	-	-	-	261	61,284	-	-	21,767	38,872
Cuentas por pagar	515,760	-	-	-	207,617	29,330	41,924	7,462	77,122	-	152,305
Adelantos recibidos de clientes	30,445	-	-	-	5,999	19,007	1,500	3,940	-	-	-
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	33,447	-	-	-	2,149	(8,935)	10,091	4,826	11,498	6,292	7,525
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>701,835</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>215,764</b>	<b>39,663</b>	<b>114,798</b>	<b>16,228</b>	<b>88,620</b>	<b>28,059</b>	<b>198,702</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>											
Hipotecas por pagar - Porción no corriente	2,516,870	-	-	-	-	5,387	1,259,485	-	-	454,010	797,989
Documentos por pagar	19,077,591	-	-	19,077,591	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar - Partes relacionadas	2,731,202	47,174,760	a)	-	2,426,090	7,550,527	8,494,885	5,990,230	8,746,483	2,308,357	10,604,240
Cuentas por pagar - Accionistas	1,719,166	-	-	-	60,000	259,345	314,196	131,086	753,354	100,705	100,480
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>26,044,829</b>	<b>47,174,760</b>		<b>-</b>	<b>21,563,681</b>	<b>7,809,872</b>	<b>8,814,468</b>	<b>7,380,801</b>	<b>9,499,837</b>	<b>2,863,072</b>	<b>11,502,709</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>26,746,664</b>	<b>47,174,760</b>		<b>-</b>	<b>21,563,681</b>	<b>8,025,637</b>	<b>8,854,131</b>	<b>7,495,600</b>	<b>9,588,457</b>	<b>2,891,131</b>	<b>11,701,410</b>
<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	23,035,595	-	-	(67,647)	304,041	4,494,870	2,092,958	2,017,454	7,502,148	2,272,940	4,418,831
Impuesto complementario	(43,699)	-	-	-	-	(19,097)	(7,140)	(3,765)	(8,052)	(3,549)	(2,096)
<b>Total de patrimonio</b>	<b>23,013,537</b>	<b>-</b>	<b>60,000</b>	<b>(67,647)</b>	<b>304,041</b>	<b>4,485,774</b>	<b>2,095,817</b>	<b>2,045,330</b>	<b>7,504,096</b>	<b>2,279,391</b>	<b>4,426,735</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>49,760,201</b>	<b>47,174,760</b>		<b>60,000</b>	<b>21,496,034</b>	<b>8,329,678</b>	<b>13,339,905</b>	<b>9,591,417</b>	<b>17,092,554</b>	<b>5,170,522</b>	<b>16,128,146</b>

**TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias**  
**Estados Consolidados de Ganancias o Pérdidas (No Auditado)**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en Balboas)*

	Combinado	Eliminaciones		TAD Real Estate, S. A.	Corsion, S.A	Corplaza, S. A.	DVD Enterprise, Corp.	Inversiones Inmobiliarias Monteca, S. A.	J. Coriat Properties, Inc.	La Antigua, S. A.	Wiso Properties, S. A.
		Dr.	Cr.								
<b>Ingresos:</b>											
Alquileres	4,340,855	-	-	-	432,198	686,794	613,821	194,444	1,136,037	332,237	945,325
Otros ingresos	17,112	-	-	-	-	1,932	355	4,959	9,866	-	-
<b>Total de ingresos</b>	<b>4,357,968</b>	-	-	-	432,198	688,726	614,176	199,403	1,145,903	332,237	945,325
<b>Gastos:</b>											
Gastos generales y administrativos	(1,678,076)	-	-	(67,647)	(111,293)	(254,199)	(188,070)	(38,283)	(397,205)	(93,321)	(528,057)
Depreciación y amortización	(6,271)	-	-	-	-	(2,840)	-	-	(2,736)	(695)	-
<b>Total de gastos</b>	<b>(1,684,346)</b>	-	-	<b>(67,647)</b>	<b>(111,293)</b>	<b>(257,039)</b>	<b>(188,070)</b>	<b>(38,283)</b>	<b>(399,941)</b>	<b>(94,016)</b>	<b>(528,057)</b>
<b>Ganancia en operaciones</b>	<b>2,673,621</b>	-	-	<b>(67,647)</b>	<b>320,905</b>	<b>431,687</b>	<b>426,106</b>	<b>161,120</b>	<b>745,961</b>	<b>238,221</b>	<b>417,268</b>
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos financieros	(1,098,052)	-	-	-	(101,389)	(129,532)	(207,257)	(171,939)	(168,381)	(110,412)	(209,141)
<b>Ganancia antes de impuesto</b>	<b>1,575,570</b>	-	-	<b>(67,647)</b>	<b>219,516</b>	<b>302,155</b>	<b>218,849</b>	<b>(10,819)</b>	<b>577,580</b>	<b>127,809</b>	<b>208,127</b>
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ganancia netas</b>	<b>1,575,570</b>	-	-	<b>(67,647)</b>	<b>219,516</b>	<b>302,155</b>	<b>218,849</b>	<b>(10,819)</b>	<b>577,580</b>	<b>127,809</b>	<b>208,127</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 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 Fiduciario al 31 de diciembre de 2023:

1. Que el fideicomiso mantenía bajo custodia los activos que se desglosan de la siguiente forma:

<b>Cuenta corriente en Multibank, Inc.</b>	<b>Monto</b>
Cuenta de concentración	\$1,000.00
Cuenta de Reserva	\$708,100.00
Cuenta de Contingencia	\$16,000.00
Cuenta de Remanente	\$1,000.00
Cuenta de Seguro	\$1,000.00
<b>Total</b>	<b>\$727,100.00</b>

2. 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 emisión 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)**.
3. Que se emitieron dos series de Bonos Garantizados, a saber: las serie A, por un total de US\$21,780,000.00 y la serie B por un total de US\$2,740,000.00.
4. Que al momento no se mantiene una cobertura histórica de los últimos 3 trimestres.
5. Que nos encontramos dentro del plazo de 120 días permitido en el Fideicomiso denominado **FIDEICOMISO TAD REAL ESTATE / ST220388**, para la constitución de las garantías.
6. Que el Fideicomitente Emisor es **TAD REAL ESTATE, S.A.**
7. Que a la fecha de corte de la presente rendición de cuentas, este fideicomiso no presenta situación económica, jurídica, quejas y/o reclamos pendientes de resolver.

Dado en la Ciudad de Panamá a los 20 días del mes de febrero de 2024.

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



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

## **V Parte:**

### **Divulgación**

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

1. **Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Trimestral y el nombre del medio:**
  - 1.1 Diario de circulación nacional:
  - 1.2 Periódico o revista especializada de circulación nacional:
  - 1.3 Portal o Página de Internet Colectivas (web sites), del emisor, siempre que sea de acceso público: <http://www.tadestate.com/>
  - 1.4 El envió, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.
  - 1.5 El envío de los Informes o reportes periódicos que ha haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia del mismo.
  
2. **Fecha de divulgación:**
  - 2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha:
  - 2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado: 15 de marzo de 2024



JACOBO CORIAT NUSTAS

**Firma (s)**

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