



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-A
Informe de Actualización Anual

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:

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”, sección Dirección de Emisores <http://www.supervalores.gob.pa/component/content/article/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-A

Informe de Actualización Anual

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:

+507 395-1300

Domicilio /Dirección física del Emisor:

Parque Industrial, Costa del Este,
Calle 3era Final, Edificio 72B
Ciudad de Panamá, República de Panamá

Nombre de la persona de contacto del Emisor:

Jacobo Coriat

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

jacobocoriat@hotmail.com

I Parte:

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010).

I. Información del Emisor

A. Historia y Desarrollo del emisor

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:

La Antigua, S.A. es una sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 5275 el 19 de abril de 2007.

Corplaza, S.A. es una sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 10109 el 11 de junio de 2007.

Wiso Properties, S.A. es una sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 3196 el 14 de abril de 2010.

Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A. es una sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 1967 del 26 de agosto de 2003.

J. Coriat Properties Inc., es una sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 714 de 18 de abril de 2000.

Corsion, S.A. es una sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 5488 el 8 de junio de 2021.

DVD Enterprise, Corp. es una sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 5273 el 9 de abril de 2007.

B. Capital Accionario

El capital social autorizado es de 10,000.00 (diez mil) dólares divididos en 100 (cien) de acciones comunes con un valor nominal de 100 dólares, todas pagadas, emitidas y en circulación.

El Emisor no mantiene acciones en tesorería.

En los últimos cinco (5) años no se ha pagado más del 10% del capital con bienes que no sean efectivo.

A la fecha no hay acciones que no representen capital.

Al 31 de diciembre de 2023, y al 31 de diciembre de 2022 el total del patrimonio de los accionistas del Emisor es de US\$ US\$ 22,664,524 y US\$ 21,437,967 respectivamente.

El Emisor no ha emitido valores consistentes en derechos de suscripción preferente o valores convertibles en acciones.

C. Pacto Social y Estatutos del emisor

El Pacto Social de TAD REAL ESTATE, S.A. está contenido dentro de la Escritura Pública No.5777 del 18 de agosto de 2020 de la Notaria Undécima del Circuito de Panamá.

La Sociedad podrá dedicarse en cualquier parte de la República de Panamá y/o el mundo a actividades o negocios de carácter mercantil, de todo tipo.

El pacto social estipula que para celebrar reuniones de la Junta de Accionistas y/o de la Junta Directiva basta la presencia de la mayoría absoluta de sus miembros. La Junta Directiva se encarga de la administración de la sociedad. Se requiere el consentimiento expreso e idóneo de la Asamblea de Accionistas para el traspaso de bienes de la sociedad, para darlos en fideicomiso o para gravarlos con prenda o hipoteca, en garantía de las deudas de la Sociedad o de terceros. La Junta Directiva se conforma por no menos de tres (3) ni más de (7) miembros. Las reuniones de Junta Directiva, Asamblea de Socios o accionistas, los actos o contratos celebrados por teléfono o medios electrónicos se entienden entre presentes si las partes o sus representantes o mandatarios han estado directamente en comunicación.

D. Descripción del Negocio

Giro normal del negocio

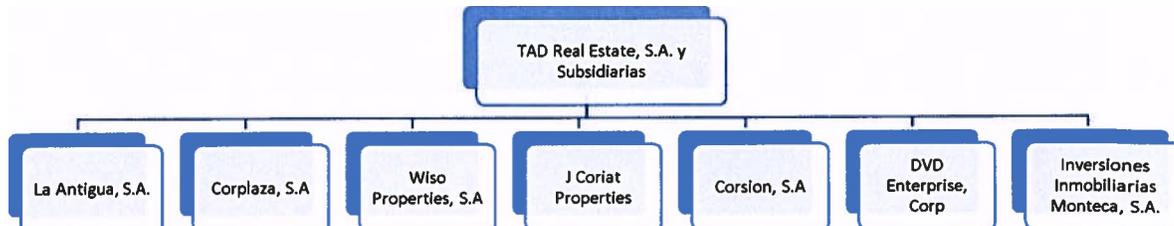
TAD Real Estate, S .A. y Subsidiarias (la Compañía) fue constituida conforme a las leyes de la República de Panamá mediante escritura Pública No.5777 con fecha 18 de agosto de 2020.

TAD Real Estate, S.A. es tenedora de acciones de las compañías inmobiliarias, constituidas bajo las leyes de la República de Panamá:

- DVD Enterprises. Corp.
- J. Coriat Properties, Inc.
- Wiso Properties. S.A.
- La Antigua. S.A.
- Corplaza. S.A.
- Inversiones Inmobiliarias Monteca S.A.
- Corsion S.A.

E. Estructura organizativa

La Estructura Organizativa del Emisor está constituida por las siguientes Empresas:



La Antigua, S.A. es una sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 5275 el 19 de abril de 2007.

Corplaza, S.A. es una sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 10109 el 11 de junio de 2007.

Wiso Properties, S.A. es una sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 3196 el 14 de abril de 2010.

J. Coriat Properties Inc., es una sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 714 el 18 de abril de 2000.

Corsion, S.A. es una sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 5488 el 8 de junio de 2021.

DVD Enterprise, Corp. es una sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 5273 el 9 de abril de 2007.

Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A. es una sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 1967 el 26 de agosto de 2003.

F. Propiedades, Plantas y Equipo

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

	2023	2022
Saldo al inicio del año	47,413,947	42,840,097
Adiciones al costo	2,496,881	4,509,460
Cambio en el valor razonable	283,759	64,390
Saldo al final del año	<u>50,194,587</u>	<u>47,413,947</u>

	Equipo rodante	2023 Mobiliario y equipo de oficina	Equipo de oficina	Total
Costo				
Al inicio del año	181,498	84,479	39,443	305,420
Adiciones			4,308	4,308
Ajuste			-141	-141
Al final del año	<u>181,498</u>	<u>84,479</u>	<u>43,610</u>	<u>309,587</u>
Depreciación acumulada				
Al inicio del año	174,104	84,479	33,531	292,114
Ajuste	-	-		0
Gasto del año	3,408		4,258	7,666
Al final del año	<u>177,512</u>	<u>84,479</u>	<u>37,789</u>	<u>299,780</u>
	<u>3,986</u>	<u>-</u>	<u>5,821</u>	<u>9,807</u>

	Equipo rodante	2022 Mobiliario y equipo de oficina	Equipo de oficina	Total
Costo				
Al inicio del año	181,498	84,479	38,257	304,234
Adiciones	-	-	1,186	1,186
Al final del año	181,498	84,479	39,443	305,420
Depreciación acumulada				
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	174,104	84,479	33,531	292,114
	7,394	-	5,912	13,306

G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

El Emisor no ha requerido llevar a cabo esfuerzos de investigación y desarrollo ni contar con patentes o licencias para llevar a cabo su giro de negocio durante los últimos tres años.

H. Información sobre tendencias

Panamá ha experimentado fuerte crecimiento en los últimos tres años (15,8% en 2021, 10,8% en 2022 y 7.3% en 2023), luego de un sorpresivo 2020 que afectó las economías a nivel mundial. En el último año 2023, destacan como grandes contribuyentes al crecimiento la construcción con un incremento de 36.7% en valor de permisos de construcción, y el comercio al por mayor y menor con 7.3%. Por otro lado afectaron la generación de energía hidráulica (-23%) y el sacrificio de ganado vacuno (-4%).

El sector inmobiliario tuvo un incremento de 11,1% debido al comportamiento positivo de transacciones con bienes propios y arrendados. La actividad inmobiliaria de uso propio (vivienda) tuvo un incremento de 2.9%

En Panamá se proyecta crecimiento de 2%, bastante menor a los años anteriores, debido principalmente a dos factores de impacto, la crisis en el canal interoceánico y el cierre de una gran mina de cobre. Sin embargo, Panamá al ser una economía dolarizada y con las perspectivas a la baja de las tasas de la Fed, se espera una mejora en las condiciones crediticias que incentivaría la inversión inmobiliaria. Esto aunado a que Panamá sigue siendo un país con interesante oferta de bienes raíces, un constante crecimiento económico, baja inflación, estabilidad financiera y

beneficios fiscales atractivos, vemos que el sector debe seguir teniendo buenos resultados.

Por otro lado, el consumo será el generador de crecimiento dado el control de la inflación y la baja de tasas de interés, por lo que al final del año esto beneficiará a los consumidores e inversionistas.

Como consecuencia de lo anterior, el negocio de Tad Real Estate S.A. (y de sus principales clientes) apunta a experimentar un sostenido crecimiento, siendo de positivo impacto para el Emisor y sus bonistas.

II. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

A. LIQUIDEZ:

Estado Resumido de Flujos de Efectivo

(Cifras en balboas)

	2023	2022
Flujo de efectivo por actividades de operación		
(Pérdida) ganancia neta	1,226,558	744,084
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	7,665	5,995
Cambio en el valor razonable	-	(64,391)
Cambios netos por actividades de operación	(553,609)	346,507
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	680,615	1,032,195
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(2,306,049)	(4,169,186)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento	2,806,946	3,319,698
Aumento neto del efectivo	1,181,511	182,707
Efectivo al inicio del año	297,983	115,276
Efectivo al final del año	1,479,494	297,983

El efectivo neto de las actividades de la operación disminuye 34% dado un efecto combinado de incremento en ganancias netas y reducción en cuentas por pagar, mejorando significativamente la salud operativa de la empresa.

B. RECURSOS DE CAPITAL:

Hipotecas por pagar

(Cifras en balboas)

	2023	2022	variación 2023 vs 2022
J. Coriat Properties Inc.			
Banco Aliado, S.A.			
Unibank, S.A.		555,324	(555,324)
Capital Bank, Inc.		1,474,662	(1,474,662)
La Antigua, S.A.			
Metrobank, S.A.		485,317	(485,317)
Corplaza, S.A.			
Global Bank Corporation		1,811,569	(1,811,569)
Corplaza, S.A.			
Capital Bank, Inc.		148,327	(148,327)
TAD Real Estate, S.A.			
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)
Wiso Properties, S.A.			
Capital Bank, Inc.		383,644	(383,644)
Mercantil Bank (Panamá), S.A.		1,000,649	(1,000,649)
Banco General, S.A.		340,376	(340,376)
Banco General	848,000	848,000	-
Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.			
Capital Bank, Inc.		1,546,857	(1,546,857)
DVD Enterprises, Corp.			
Bac International Bank, Inc.		588,179	(588,179)
Banco General, S.A.		265,544	(265,544)
Banco Aliado, S.A.		314,700	(314,700)
Capital Bank, S.A.	964,146	1,326,958	(362,812)
	<u>1,812,146</u>	<u>18,867,786</u>	<u>(17,055,640)</u>
Porción corriente	<u>1,812,146</u>	<u>1,307,988</u>	<u>504,158</u>
Porción no corriente	<u>-</u>	<u>17,559,798</u>	<u>(17,559,798)</u>

Las obligaciones financieras integradas por préstamos hipotecarios, disminuyeron en B/.17,055,640, lo que equivale a un 90% de reducción, al pasar de B/.18,867,786 en diciembre 2022 a B/.1,812,146 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 se mantiene al mismo nivel, 1.29 en 2023 vs 1.30 en 2022, sin embargo, debido a lo mencionado en el párrafo anterior, se observa una sustitución importante del tipo de pasivos..

(Cifras en balboas)

	2023	2022
Total de pasivos	29,580,816	27,908,314
Total de patrimonio	22,948,278	21,437,967
Apalancamiento	1.29	1.30

C. RESULTADO DE LAS OPERACIONES:

	2023	2022
Ingresos		
Alquileres	4,340,855	3,895,729
Otros ingresos	58,086	37,590
Total de ingresos	4,398,941	3,933,319
Gastos		
Gastos generales y administrativos	(1,815,891)	(1,950,536)
Depreciación y amortización	(7,666)	(5,995)
Total de gastos	(1,823,557)	(1,956,531)
Ganancia en operaciones	2,575,384	1,976,788
Otros ingresos (egresos)		
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	283,759	64,391
Gastos Financieros	(1,335,340)	(1,291,217)
	(1,051,581)	(1,226,826)
Ganancia antes de impuesto	1,523,803	749,962
Impuesto sobre la renta	(13,492)	(5,878)
Ganancia neta	1,510,311	744,084

Los ingresos del giro regular del negocio crecen contra mismo periodo del año pasado en 11.4%, 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 6.9%, 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 30.3%, logrando un margen en operaciones de 58.5%, siendo este superior al obtenido en mismo periodo del año pasado, 50.3%.

La utilidad neta por su parte, totaliza B/.1,510,311, siendo esta 103% 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.

III. Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados

A. Identidad, funciones y otra información relacionada

Directores y Dignatarios

Los directores y dignatarios del Emisor son las siguientes personas:

Jacobo Coriat Nustas - Director - Presidente y Representante Legal

Nacionalidad:	Panameña
Fecha de nacimiento:	6 de junio de 1977
Dirección:	Parque Industrial Cde Calle 3ra
Teléfono:	(507) 6030-8881
Fax:	No disponible
Apartado postal:	0838-0350
Correo electrónico:	jacobocoriat@hotmail.com

Posee una licenciatura en Finanzas y Mercadeo y ejerce como Gerente General de Grupo Todo a Dólar

Jacobo Coriat Nustas ocupa el cargo de Presidente desde el 18 de agosto de 2020. Ha creado una empresa de cero y es líder en Panamá en esta categoría, habiendo exponenciado casi todos los negocios paralelos relacionados como: Paneles solares, Vending Machine, Call

Center, Ventas por WhatsApp, Ecommerce y Real Estate. El pacto social del Emisor no dispone un término para el ejercicio de dicho cargo, por lo que este será ejercido hasta tanto Jacobo Coriat Nustas sea removido de su cargo o renuncie al mismo.

Ekaterini Yanopulos De Coriat - Directora y Secretaria

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 10 de marzo de 1977
Dirección: Parque Industrial Cde Calle 3ra
Teléfono: (507) 6030-8882
Fax: No disponible
Apartado postal: 0838-0350
Correo electrónico: kathycoriaty@gmail.com

Ejerce el cargo de Gerente Administrativa del Grupo Todo a Dólar. Ekaterini Yanopulos De Coriat ocupa el cargo de Vicepresidente desde el 18 de agosto de 2020. Ejecutiva de Compras Globales con más de 20 años de exitosa experiencia de liderazgo en abastecimiento global, cadena de suministro, adquisiciones, compras y gestión de programas. Con experiencia en el establecimiento de relaciones con proveedores a largo plazo, habilidoso en negociaciones de contratos y capaz de resolver problemas de manera efectiva con proveedores difíciles. El pacto social del Emisor no dispone un término para el ejercicio de dicho cargo, por lo que este será ejercido hasta tanto Ekaterini Yanopulos De Coriat sea removido de su cargo o renuncie al mismo.

Moises Coriat Nustas — Director y Tesorero

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 19 de junio de 1985
Dirección: Calle 4ta, David Chiriqui
Teléfono: (507) 6030-7489
Fax: No disponible
Apartado postal: 00064
Correo electrónico: moistacc@hotmail.com

Posee una licenciatura en Administración de Empresas y actualmente ejerce como Gerente General de Moist, S.A.

Moises Coriat Nustas ocupa el cargo de Vicepresidente desde el 18 de agosto de 2020. Entre su experiencia ha creado una empresa en Panama con 15 sucursales a nivel nacional en el mundo de la moda y el maquillaje. El pacto social del Emisor no dispone un término para el ejercicio de dicho cargo, por lo que este será ejercido hasta tanto Moises Coriat Nustas sea removido de su cargo o renuncie al mismo.

Jan Christian Schreiber— Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de Nacimiento: 19 de Julio de 1977
Dirección: Costa Del Este, Villas Del Mar
Teléfono: (507) 392-3709
Fax: No disponible
Apartado postal: 00064
Correo electrónico: cschreiber@cableonda.net

Posee una licenciatura en International Business en LYNN University, Boca Ratón Florida

Jan Christian Schreiber ha ocupado el cargo de Executive Vice President and General Manager en VC Multichannel desde el 2014 al 2018, Board Member en Plastiglas S.A desde el 2004 al 2018, Private Banking General Manager de Banvivienda desde el 2004 al 2006, Vice President of Cross sale en el Banco Mundial desde el 2016 al 2008 y es actualmente Director de SFO (Schreiber Family Office). El pacto social del Emisor no dispone un término para el ejercicio de dicho cargo, por lo que este será ejercido hasta tanto Jan Christian Schreiber sea removido de su cargo o renuncie al mismo.

Ricardo de la Guardia — Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 19 de junio de 1985
Dirección: Apartado 87-1239 Zona 7
Teléfono: (507) 223-6271
Fax: No disponible
Apartado postal: No disponible
Correo electrónico: ricardo.delaguardia@automarketpan.com

Posee una licenciatura en Administración de Empresas en University of Notre Dame y un MBA en ULACIT.

Ricardo de la Guardia ha ocupado el cargo de General Manager en Motores de la Guardia desde el 2002 al 2003, General Manager en Garantizados de la Guardia desde el 2001 al 2002, Marketing Management Assistant en Thunderbird's Fiesta Casinos, Assistant Manager en Auto-Finanzas S.A y es actualmente General Manager de Panama Car Rental, S.A. El pacto social del Emisor no dispone un término para el ejercicio de dicho cargo, por lo que este será ejercido hasta tanto Ricardo de la Guardia sea removido de su cargo o renuncie al mismo.

Audidores Externos

La firma de auditores que actúa como auditor externo del Emisor es Baker Tilly con domicilio principal en Avenida Samuel Lewis y Calle 55 Este Plaza Obarrio, Piso 1, Oficina 111, Ciudad de Panamá, Panamá. Apartado postal: 0819-00545, Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 310-0950. Gabriel Holness es el contacto principal. Correo electrónico: gholness@bakertilly.com.pa

Audidores Internos

La auditoría interna la lleva a cabo por Angel Diaz con domicilio principal en Paseo Roberto Motta Capital Plaza, Piso 6, Ciudad de Panamá, Panamá. Apartado postal: No disponible, República de Panamá. Teléfono: (507) 2023075. Angel Diaz es el contacto principal. Correo electrónico: angel.diaz@insigniafa.com

Asesor Legal

La firma de abogados Quijano & Asociados actuó como asesor legal externo del Emisor para esta oferta Pública de Bonos. Quijano & Asociados tiene su domicilio principal en Santa María Business District, Panamá, República de Panamá. Teléfono. : (507) 269-2641, Fax: (507) 263-8079 . Persona de contacto: Oliver Muñoz . Correo electrónico: quijano@quijano.com

Designación por Acuerdos o Entendimientos

A la fecha, ningún Director, Dignatario, Ejecutivo o empleado del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores del Emisor.

B. Compensación

Del 2020 a la fecha, la Empresa no ha pagado compensación a sus directivos ni ejecutivos principales.

C. Prácticas de Gobierno Corporativo

El Emisor no ha adoptado las prácticas de Gobierno Corporativo establecidas en el Acuerdo No. 12-2003 del 11 de noviembre de 2003.

La duración de la sociedad será perpetua salvo que sea disuelta legalmente por sus accionistas o de acuerdo con la ley. La sociedad tendrá su domicilio en Panamá, República de Panamá. La Junta de Accionistas es la autoridad máxima de la sociedad, pero en ningún caso podrá despojar a los accionistas de los derechos que estos hayan adquirido. En la Junta de Accionistas cada acción tiene derecho a un voto y las decisiones serán adoptadas mediante el voto afirmativo de una simple mayoría de acciones con derecho a voto, es decir, cincuenta y uno por ciento (51 %) de las acciones con derecho a voto presentes en la reunión.

Las facultades de la sociedad las ejercerá la Junta Directiva, salvo disposición legal, convencional o estatutaria en contrario. Los estatutos fijarán el número de directores al efectuar cada elección. Sin embargo, en ningún caso el número de directores será menor de tres (3), incluyendo por lo menos un Presidente, Secretario y Tesorero. La Junta de Accionistas podrá nombrar a su discreción otros Directores y Dignatarios. En la Junta Directiva cada director o representante tiene derecho a un voto con respecto a cada acción que se proponga llevar a cabo la Junta Directiva y las decisiones serán adoptadas con el consentimiento de más de la mitad de los directores presentes o representados. Habrá quórum y podrá reunirse la Junta Directiva cuando por lo menos estén presentes o representados la mayoría de sus miembros en sus funciones.

La Junta de Accionistas, la Junta Directiva y los Dignatarios de la sociedad podrán reunirse en cualquier lugar del mundo. No es necesario ser accionista para ser Director. Si no se efectúan elecciones para directores en la fecha señalada para ello, los directores en ejercicio continuarán en los puestos hasta que sus sucesores sean electos. Los estatutos fijarán los cargos de dignatarios que tendrá la sociedad, pero a falta de ello, lo hará tácitamente la Junta Directiva al hacer la elección. Sin embargo, la sociedad tendrá un Presidente, un Secretario y un Tesorero. Una persona podrá ocupar o desempeñar dos o más cargos. El Presidente de la sociedad es el Representante Legal de la misma y en su ausencia lo sustituirá la persona que designe la Junta de Accionistas. No será necesario ser accionista o director para ser dignatarios. Tanto los accionistas como los directores pueden hacerse representar en la Junta de Accionistas o en la Junta Directiva siempre que lo constituyan por escrito, con las formalidades que requieran la Ley, el Pacto Social, los Estatutos y la Junta Directiva de la sociedad.

D. Empleados

El Emisor no tiene empleados.

E. Propiedad Accionaria

TAD REAL ESTATE S.A. Y SUBSIDIARIAS				
ACCIONISTAS	CANTIDAD DE ACCIONES	% Respecto (lel total de <u>acciones egmitidas</u>)	NUMERO DE ACCIONISTAS	% Que representan <u>respecto de</u> la cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	100	100%	1	100%

El 100% de los accionistas y de las acciones del Emisor está distribuido en un accionista que ocupa el rol de director y dignatario.

IV. Partes Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones

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

Saldos	2023	2022
Cuentas por cobrar		
Grupo Todo a Dólar, S.A.	683,364	-
Anything For Five LLC	20,060	20,060
Mercadollar, S.A.	16,853	-
Family Dólar, S.A.	-	1,331,243
Coli, S.A.	-	6,032
	<u>720,277</u>	<u>1,357,335</u>
	2023	2022
Saldos		
Cuentas por pagar		
Coli, S.A.	410,117	-
Inversiones Moeco, S.A.	397,944	205,609
Jaymo, S.A.	129,698	118,385
Hermanos Coriat, S.A.	77,098	113,054
Decodepot, S.A.	19,598	55,970
Family Dólar, S.A.	-	360,612
Grupo Todo a Dólar, S.A.	-	5,413,671
	<u>1,034,455</u>	<u>6,267,301</u>
Transacciones:		
Ingresos por alquiler	<u>3,797,797</u>	<u>3,364,130</u>

II Parte: Resumen Financiero

Presente un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año y de los tres períodos fiscales anteriores, en la presentación tabular que se incluye a continuación.

Propósito: Brindar al inversionista en un formato tabular sencillo y comprensible información relevante sobre el emisor y sus tendencias. Elija la presentación que sea aplicable al emisor, según su giro de negocios.

Presentación aplicable a emisores del sector no financiero:

A. PRESENTACIÓN APLICABLE A EMISORES DEL SECTOR NO FINANCIERO				
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Ventas o Ingresos Totales*	4,682,703	684,993	1,242,744	627,762
Margen Operativo*	4,682,703	684,993	1,242,744	627,762
Gastos Generales y Administrativos*	1,815,891	134,645	602,338	1,002,635
Acciones emitidas y en circulación*	100	-	-	-
Utilidad o Pérdida por Acción*	15,238	7,738	2,933	- 6,003
Depreciación y Amortización*	7,666	1,671	2,478	- 18,326
Utilidad Operativa*	2,859,146	817,967	637,928	- 356,547
Gastos Financieros*	1,335,340	44,123	344,586	243,704
Utilidad o Pérdida del Periodo*	1,523,806	773,844	293,341	- 600,251

(*) Campo obligatorio

BALANCE GENERAL	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Activo Circulante*	1,604,423	1,237,730	1,489,147	1,013,655
Activos Totales*	52,529,094	3,182,813	7,773,831	9,145,678
Pasivo Circulante*	2,612,052	238,539	- 1,158,610	- 2,542,375
Deuda a Largo Plazo*	2,743,139	- 22,791,662	- 17,549,855	- 15,937,361
Obligaciones en valores*	24,225,625	24,225,625	24,225,625	24,225,625
Deuda Total*	26,968,764	1,433,963	6,675,770	8,288,264
Pasivos Totales*	29,580,816	1,672,502	5,517,160	5,745,889
Acciones Preferidas*	-	-	-	-
Capital Pagado*	21,641	-	-	- 60,000
Utilidades Retenidas*	22,926,637	1,510,311	2,256,671	3,459,789
Patrimonio Total*	22,948,278	1,510,311	2,256,671	3,399,789
Precio por Acción*	-	-	-	-
Dividendo*	-	-	-	-

(*) Campo obligatorio

RAZONES FINANCIERAS:	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
Total de Activos / Total de Pasivos	178%	1%	-8%	-4%
Total de Pasivos / Total de Activos	56%	0%	3%	1%
Dividendo / Acción Común	0%	0%	0%	0%
Pasivos Totales / Patrimonio	129%	-1%	13%	7%
Deuda Total / Patrimonio	118%	-2%	19%	22%
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	- 1,007,629	999,191	2,647,757	3,556,030
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	61%	46%	58%	50%
Utilidad Operativa / Gastos financieros	214%	56%	-10%	-80%
Utilidad Neta / Activos Totales	3%	1%	0%	-2%
Utilidad Neta / Capital	7041%	3576%	1355%	4440%
Utilidad o Pérdida del Periodo / Patrimonio Total	7%	3%	1%	-4%

III Parte:

Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado Independiente.

Incluido en Anexo

IV Parte:

Cuando aplique, Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso que el garante o fiador no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Auditados.

No Aplica

V Parte:

Cuando aplique. Estados Financieros anuales del fideicomiso, auditados por un Contador Público Autorizado, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso.

Incluido en Anexo

VI Parte:

Actualización del Informe de Calificación de Riesgo.

Incluido en Anexo

VII Parte:

Declaración Jurada.

Incluido en Anexo

VIII: Divulgación

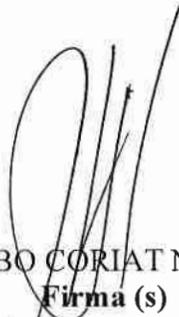
De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del período fiscal 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 Anual 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:
- 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: 31 de Marzo de 2024



JACOBO CORIAT NUSTAS

Firma (s)

El Informe de Actualización Anual 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.

ANEXOS

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

“Este documento ha sido preparado con el
conocimiento de que su contenido será puesto a
disposición del público inversionista y del público en general”

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - IV
-----------------------------------	--------

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Estado Consolidado de Situación Financiera	1
Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados	5 – 27

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Anexo 1 Consolidación de los Estados de Situación Financiera

Anexo 2 Consolidación de los Estados de Ganancias o Pérdidas

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta Directiva de
TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidado de TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados consolidados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, incluyendo un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2023 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de TAD Real Estate S.A. y Subsidiarias de conformidad con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Información Suplementaria

El objetivo principal de nuestra auditoría es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados básicos, considerados en conjunto. La información de consolidación incluida en los Anexos del 1 al 2 se presenta únicamente para propósitos de análisis adicional. Esta información estuvo sujeta a los mismos procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros consolidados básicos y, en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos sus aspectos importantes con relación a los estados financieros consolidados básicos, considerados en conjunto.

Responsabilidades de la Administración de las Compañías con relación a los Estados Financieros Consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno, que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de las Compañías para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relacionados a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar las Compañías o de cesar sus operaciones, o tiene otra alternativa más realista, que hacerlo.

Responsabilidad del Auditor con relación a la auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.

- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de las Compañías.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de las Compañías para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, por las cuales debemos modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa que las Compañías deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

Informes de Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

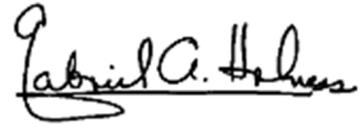
En cumplimiento con la Ley No.280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de auditoría que ha elaborado este Informe del Auditor Independiente es Gabriel A. Holness con número de idoneidad de Contador Público Autorizado No.8935.

- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Gabriel A. Holness, socio encargado y Vanessa De La Torre, gerente encargada.



Panamá, República de Panamá
31 de marzo de 2024



Gabriel A. Holness
Socio
C.P.A. 8935

TAD Real Estate, S.A., y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2023	2022
Activos corrientes			
Efectivo	4	1,479,489	297,983
Cuentas por cobrar, neto	5	29,506	2,860
Gastos pagados por anticipados		95,428	65,850
Total de activos corrientes		<u>1,604,423</u>	<u>366,693</u>
Activos no corrientes			
Mobiliario y equipos, neto	6	9,807	13,306
Propiedades de inversión	7	50,194,587	47,413,947
Cuentas por cobrar compañías afiliadas	9	720,277	1,357,335
Adelanto a compra de locales comerciales	8	-	195,000
Total de activos no corrientes		<u>50,924,671</u>	<u>48,979,588</u>
Total de activos		<u>52,529,094</u>	<u>49,346,281</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	10	1,812,146	1,307,988
Bonos por pagar	11	224,328	-
Intereses por pagar		66,491	59,053
Cuentas por pagar proveedores		378,162	942,697
Adelantos recibidos de clientes		88,544	58,423
Gastos acumulados por pagar		42,381	5,352
Total de pasivos corrientes		<u>2,612,052</u>	<u>2,373,513</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	10	-	17,559,798
Bonos por pagar	11	24,225,625	-
Cuentas por pagar compañías afiliadas	9	1,034,455	6,267,301
Cuentas por pagar accionistas		1,708,684	1,707,702
Total de pasivos no corrientes		<u>26,968,764</u>	<u>25,534,801</u>
Total de pasivos		<u>29,580,816</u>	<u>27,908,314</u>
Patrimonio			
Capital adicional pagado	12	21,641	21,641
Ganancias acumulado		22,970,336	21,460,025
Impuesto complementario		(43,699)	(43,699)
Total de patrimonio		<u>22,948,278</u>	<u>21,437,967</u>
Total de pasivo y patrimonio		<u>52,529,094</u>	<u>49,346,281</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros combinados.

TAD Real Estate, S.A., y Subsidiarias

Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos			
Alquileres	12	4,340,855	3,895,729
Otros ingresos		58,086	37,590
Total de ingresos		<u>4,398,941</u>	<u>3,933,319</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	14	(1,815,891)	(1,950,536)
Depreciación		(7,666)	(5,995)
Total de gastos		<u>(1,823,557)</u>	<u>(1,956,531)</u>
Ganancia en operaciones		2,575,384	1,976,788
Otros ingresos (egresos)			
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión		283,759	64,391
Gastos financieros		(1,335,340)	(1,291,217)
		<u>(1,051,581)</u>	<u>(1,226,826)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		1,523,803	749,962
Impuesto sobre la renta	15	(13,492)	(5,878)
Ganancia neta		<u><u>1,510,311</u></u>	<u><u>744,084</u></u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros combinados.

TAD Real Estate, S.A., y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	<u>Capital adicional</u>	<u>Ganancia (déficit)</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	21,641	21,460,025	(43,699)	21,437,967
Impuesto complementario	-	-	-	-
Ganancia neta	-	1,510,311	-	1,510,311
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>21,641</u>	<u>22,970,336</u>	<u>(43,699)</u>	<u>22,948,278</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros combinados.

TAD Real Estate, S.A., y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		1,510,311	744,084
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	6	7,666	5,996
Cambio en el valor razonable de las propiedades		(283,759)	(64,391)
Cambios en:			
Cuentas por cobrar clientes		(26,646)	98,377
Gastos pagados por anticipados		(29,578)	52,727
Cuentas por pagar proveedores		(564,535)	793,579
Adelantos recibidos de clientes		30,121	(384)
Gastos acumulados por pagar		37,029	(597,792)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		680,609	1,032,196
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisición de propiedades de inversión		(2,496,881)	(4,509,459)
Adelanto a compra de locales comerciales		195,000	341,460
Adquisición de activos fijos	6	(4,167)	(1,187)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(2,306,048)	(4,169,186)
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento			
Préstamos por pagar		(17,055,640)	3,211,190
Bonos por pagar		24,449,953	-
Intereses por pagar		7,438	(27,581)
Cuentas entre relacionadas		(4,595,788)	146,082
Cuentas entre accionistas		982	(12,269)
Impuesto complementario		-	2,276
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		2,806,945	3,319,698
Aumento del efectivo durante el año			
Efectivo al inicio del año		297,983	115,275
Efectivo al final del año	4	1,479,489	297,983

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros combinados.

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

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

<u>Compañía</u>	<u>Fecha de constitución</u>	<u>Escritura No.</u>
La Antigua, S.A.	19 de abril de 2007	5275
Corplaza, S.A.	11 de junio de 2007	10109
Wiso Properties, S.A.	12 de abril de 2010	3196
Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.	26 de agosto de 2003	1967
J Coriat Properties Inc.	18 de abril de 2000	714
Corsion, S.A.	8 de junio de 2022	5488
DVD Enterprise, Corp.	9 de abril de 2007	5273

2. Resumen de políticas de contabilidad materiales

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 NIIF).

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.

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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 crediticias esperadas 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 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.

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Cuando es aplicable, la compañía 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, la compañía 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.

La compañía 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 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(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.

La compañía ha optado por medir la provisión para pérdidas por cuentas por cobrar por un monto igual a PCE de por vida ("el enfoque simplificado para cuentas por cobrar"). Para determinar las PCE en las cuentas por cobrar, la compañía 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 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(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.

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Ingresos por cuotas de mantenimiento

Los ingresos por cuotas de mantenimiento se reconocen, de acuerdo con los contratos de alquiler, por el método de devengado.

Impuesto sobre la renta

Impuesto corriente

El impuesto corriente se basa en la renta gravable del período. La renta gravable del período difiere de la ganancia reportada en el estado consolidado de pérdidas o ganancias, debido a los efectos que producen aquellas partidas reconocidas como gravables/no gravables y deducibles/no deducibles. El pasivo en concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera (2023 y 2022: 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 2023 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).

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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 compañía 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 compañía 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 2024:

- 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).
- NIIF S1 – (Normas de Sostenibilidad) – Requerimientos generales respecto a temas de sostenibilidad que las empresas deben divulgar.
- NIIF S2 – (Normas de Riesgos y Oportunidades) – Relacionados al clima a las empresas deben divulgar respecto a su impacto ambiental.

4. Efectivo

	2023	2022
Caja	1,257	506
En banco-a la vista	1,478,232	297,477
	<u>1,479,489</u>	<u>297,983</u>

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

5. Cuentas por cobrar

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

	2023	2022
<u>Cientes:</u>		
Cuentas por cobrar locales	32,243	102,878
Cuentas por cobrar varias	5,232	5,232
	<u>37,475</u>	<u>108,110</u>
Menos: Provisión para cuenta de dudoso cobro	(7,969)	(105,250)
	<u>29,506</u>	<u>2,860</u>

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

	2023	2022
Saldo al inicio	105,250	43,711
Más: provisión parra cuentas de dudoso cobro	-	88,639
Menos: eliminación de cuentas incobrables	(97,281)	(27,100)
Saldo Final	<u>7,969</u>	<u>105,250</u>

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	2023	2022
Vigentes y no vencidos		
De 0 a 30 días	2,164	8,273
De 31 a 60 días	4,946	110
De 61 a 90 días	782	4,136
De 90 a 120 días	29,583	95,591
	<u>37,475</u>	<u>108,110</u>

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

6. Mobiliario y equipos

	<u>2023</u>			
	Equipo rodante	Mobiliario y equipo de oficina	Equipo de oficina	Total
Costo				
Al inicio del año	181,498	84,479	39,443	305,420
Adiciones	-	-	4,308	4,308
Disminución	-	-	(141)	(141)
Al final del año	181,498	84,479	43,610	309,587
Depreciación acumulada				
Al inicio del año	174,104	84,479	33,351	292,114
Gasto del año	3,408	-	4,258	7,666
Al final del año	177,512	84,479	37,789	299,780
	3,986	-	5,821	9,807
	<u>2022</u>			
	Equipo rodante	Mobiliario y equipo de oficina	Equipo de oficina	Total
Costo				
Al inicio del año	181,498	84,479	38,257	304,233
Adiciones	-	-	1,186	1,187
Al final del año	181,498	84,479	39,443	305,420
Depreciación acumulada				
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	174,104	84,479	33,531	292,114
	7,394	-	5,912	13,306

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 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 por Avalúos, Inspecciones y Construcción (AVINCO)., especialista en la rama. El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en 2023 y 2022.

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

	2023	2022
Saldo al inicio del año	47,413,947	42,840,097
Adiciones al costo	2,496,881	4,509,460
Cambio en el valor razonable	283,759	64,390
Saldo al final del año	<u>50,194,587</u>	<u>47,413,947</u>

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

Descripción	Costo	Valor avalúos y otros	Valor razonable de Propiedades de Inversión
J. Coriat Properties Inc.	8,046,712	4,641,382	12,688,094
La Antigua, S.A.	1,949,102	1,855,898	3,805,000
Corplaza, S.A.	5,873,972	1,615,029	7,489,000
Wiso Properties, S.A.	7,827,203	2,501,934	10,329,138
Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.	1,232,340	420,000	5,799,000
Corsión, S.A.	5,379,000	1,867,660	3,100,000
DVD Enterprise Corp.	6,047,075	937,281	6,984,355
	<u>36,355,404</u>	<u>13,839,183</u>	<u>50,194,587</u>

Durante el período 2023 se dio la incorporación de los locales comerciales por un monto de B/.2,496,880 al costo; local ubicados en Chorrea On d Go, Panama Oeste, Rio Abajo, Santa María.

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
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:

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

Los adelantos a compras de locales comerciales comprenden abonos realizados por la compañía en concepto de separación de los locales comerciales, los cuales serán transferidos a propiedad de inversión una vez se transfiera el título de propiedad del bien.

9. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

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

Saldos	2023	2022
Cuentas por cobrar		
Grupo Todo a Dólar, S.A.	683,364	-
Anything For Five LLC	20,060	20,060
Mercadollar, S.A.	16,853	-
Family Dólar, S.A.	-	1,331,243
Coli, S.A.	-	6,032
	720,277	1,357,335

(Continúa)

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2023	2022
Saldos		
Cuentas por pagar		
Coli, S.A.	410,117	-
Inversiones Moeco, S.A.	397,944	205,609
Jaymo, S.A.	129,698	118,385
Hermanos Coriat, S.A.	77,098	113,054
Decodepot, S.A.	19,598	55,970
Family Dólar, S.A.	-	360,612
Grupo Todo a Dólar, S.A.	-	5,413,671
	<u>1,034,455</u>	<u>6,267,301</u>
Transacciones:		
Ingresos por alquiler	<u>3,797,797</u>	<u>3,364,130</u>

10. Préstamos bancarios por pagar

Las hipotecas por pagar se presentan a continuación:

	2023	2022
J. Coriat Properties Inc.		
Unibank, S.A.		
Préstamo hipotecario con pagos promedios de B/.9,196, vencido en enero 2023. Garantizado con fianza ilimitada del accionista, fianzas corporativas de Grupo Todo a Dólar, S.A. y Family Dólar, S.A. Propiedades ubicadas en Penonomé.	-	555,324

(Continúa)

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

	2023	2022
J. Coriat Properties Inc.		
Capital Bank, Inc. Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.25%, con vencimiento en febrero de 2026. Pagos promedios de B/.16,981. Garantizado con bien inmueble ubicado en P.H. Town Center, Costa del Este Locales comerciales R1-306 y R1-307 de las fincas No. 30258027 y 30258028. Fianza de accionista y fianza corporativa de compañías relacionadas.	-	1,474,662
La Antigua, S.A.		
Metrobank, S.A. Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.50% vencido en octubre 2022. Pagos promedios de B/.4,794. Garantizado con fianza solidaria del accionista y bien inmueble ubicado en Mareas Mall.	-	485,317
Corplaza, S.A.		
Global Bank Corporation Préstamo hipotecario a una tasa de interés anual de 6.5% vencido en diciembre de 2022. Pagos promedios de B/.16,872. Garantizado con fianza solidaria del accionista, compañías relacionadas y bien mueble ubicado en Chitré Mall y Dorado Mall.	-	1,262,374

(Continúa)

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

	2023	2022
Corplaza, S.A.		
Global Bank Corporation		
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.75%, venció en junio de 2021 y se renovó por un período adicional a discreción del banco. Pagos promedios de B/9,226. Garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la Finca No.10582 y fianza solidaria de Grupo Todo a Dólar, S.A. Propiedad ubicada en Mega Mall.	-	549,195
Corplaza, S.A.		
Capital Bank, Inc.		
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.5%, con vencimiento en septiembre de 2024. Pagos promedios de B/.6,800. Garantizado con fianza solidaria del accionista, primera hipoteca sobre los locales 24 y 24 A-A. Propiedad ubicada en Plaza Las Cumbres.	-	148,327
TAD Real Estate, S.A.		
Bibank		
Préstamo hipotecario a una tasa de interés anual De 4.75% vencido el 21 de abril 2023. Hasta que se perfeccione el préstamo hipotecario, se han estado cancelando hipoteca de otros bancos. Garantizado con fianza solidaria del accionista, compañías relacionada y bien inmueble.	-	5,400,000

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

	2023	2022
Bac International Bank, Inc. Préstamo hipotecario a una tasa de interés anual de 5.75% con vencimiento en 14 de septiembre 2023. Hasta que se perfeccione el préstamo hipotecario, se han estado cancelando hipoteca de otros bancos. Garantizado con fianza solidaria del accionista, compañías relacionada y bien inmueble.	-	1,345,680
MultiBank, Préstamo hipotecario a una tasa de interés anual De 5.75% vencido el 2 de octubre 2023 Préstamo puente para cancelar hipoteca de otros bancos, hasta que se perfeccione la operación de los bonos. Garantizado con fianza solidaria del accionista, compañías relacionadas y bien inmueble.	-	1,032,000
Wiso Properties, S.A.		
Capital Bank, Inc. Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.5%, con vencimiento en mayo 2024. Pagos promedios de B/.5,788. Garantizado con fianza solidaria del accionista y propiedad ubicada en Mañanitas.	-	383,644
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.75% con vencimiento en diciembre de 2026, renovables por un período adicional de 5 años a opción a banco. Pagos promedios de B/. 11,918. Garantizado con fianza solidaria del accionista y propiedad ubicada en Santiago Mall.	-	542,394

(Continúa)

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2023	2022
Mercantil Bank (Panamá), S.A. Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.5%, con vencimiento en septiembre de 2029. Pagos promedios de B/7,100. Garantizado con fianza solidaria del accionista, fianza cruzada de Wiso Properties y Grupo Todo a Dólar, S.A. y Primera hipoteca y anticresis sobre el local N L30-PH Nuevo Tocumen.	-	458,255
Banco General, S.A. Préstamo hipotecario a una tasa de interés 6.5% con pagos promedios de B/.5,371, con vencimiento en mayo 2028. Garantizado con fianza solidaria del accionista y primera hipoteca sobre el bien inmueble ubicado en Penonomé.	-	340,376
Wiso Properties, S.A.		
Banco General Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.5%, con vencimiento en abril 2034. Pagos promedios de B/ 9,635. Primeras 24 cuota solo se pagará intereses Garantizado con fianza solidaria del accionista y compañías relacionadas y propiedad ubicada en Westland Mall.	848,000	848,000

(Continúa)

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

	2023	2022
Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.		
Capital Bank, Inc. Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.25%, con vencimiento en noviembre de 2030. Pagos promedios de B/.17,709. Garantizado con fideicomiso sobre la finca 2354. Propiedad ubicada en Las Tablas.	-	1,546,857
DVD Enterprises, Corp.		
Bac International Bank, Inc. Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.78%, con vencimiento en enero de 2030. Pagos promedios de B/.7,333. Garantizado con fianza solidaria del accionista y compañías relacionadas y bien mueble. Propiedad ubicada en Aguadulce.	-	588,179
Banco General, S.A. Préstamo hipotecario a una tasa de interés de %, con vencimiento en abril de 2027. Pagos promedios de B/.6,610. Garantizado con fianza solidaria del accionista y bien inmueble. Propiedad ubicada en Chiriquí Plaza 507.	-	265,544
Banco Aliado, S.A. Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6.75%, con vencimiento en julio de 2030. Pagos promedios de B/.3,795. Garantizado con fianza solidaria del accionista, fianza cruzada de Grupo Todo a Dólar, S.A. y Family Dólar, S.A. y bien inmueble. Propiedad ubicada en El Valle.	-	314,700

(Continúa)

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

	2023	2022
Capital Bank, S.A.		
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 5.75%, venció en septiembre de 2023. Pagos Garantizado con fianza solidaria del accionista y bien inmueble. Propiedad ubicada en Paitilla.	964,146	984,000
Capital Bank, S.A.		
Préstamo hipotecario a una tasa de interés de 6%, vencido en marzo 2022. Pagos promedios de B/.3,766. Propiedad ubicada en Río Hato.	-	342,958
	1,812,146	18,867,786
Porción corriente	1,812,146	1,307,988
Porción no corriente	-	17,559,798

Condiciones establecidas en los contratos de préstamos hipotecarios

En los contratos de préstamos hipotecarios se han establecido ciertas condiciones que la compañía 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.

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

11. Bonos por pagar

2023

Serie A

La tasa variable será la que resulte de sumar 2.75% a la CME Term

SOFR 3 meses

Plazo 10 Años

Frecuencia de pago trimestral

Fecha de vencimiento 24 de noviembre 2033

Emisión de bonos hasta 21,780,000

Garantía Bienes Inmuebles 21,717,780

Serie B

La tasa variable será la que resulte de sumar 2.75% a la CME Term

SOFR 3 meses

Plazo 10 Años

Frecuencia de pago trimestral

Fecha de emisión 22 de noviembre 2033

Emisión de bonos hasta 2,740,000

Garantía Bienes Inmuebles 2,732,173

24,449,953

Porción corriente 224,328

Porción no corriente 24,225,625

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. Con un capital adicional pagado por B/.11,641. Las acciones no han sido emitidas, ni pagadas.

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

13. Ingresos por contratos con clientes

La compañía mantiene los siguientes ingresos:

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

La compañía 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.

La Compañía espera reconocer los siguientes importes futuros proveniente de los contratos de arrendamiento:

Años	Ingresos esperados
Dentro de un año	4,300,000
En el segundo año	4,407,500
Tercer año	4,517,688
Cuarto año y más	<u>4,630,630</u>
	<u>17,855,817</u>

14. Gastos generales y administrativos

	2023	2022
Reparación y mantenimiento	1,015,952	1,059,570
Honorarios profesionales	569,477	452,357
Impuestos	85,004	33,890
Gastos no deducibles	39,555	195,654
Donaciones	26,440	41,329
Cargos bancarios	24,064	31,481
Otros gastos	19,662	11,655
Electricidad, agua y comunicación	18,472	13,192
Seguro	16,798	22,769
Legales	467	-
Provisión cuentas de dudoso cobro	-	88,639
	<u>1,815,891</u>	<u>1,950,536</u>

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados 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 2023, previo requerimiento por parte de la Dirección General de Ingresos.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el impuesto sobre la renta se determinó mediante el método tradicional.

	2023	2022
J. Coriat Properties Inc.	2,889	-
La Antigua, S.A.	4,792	-
Wiso Properties, S.A.	2,913	-
Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.	2,898	-
DVD Enterprise Corp.	-	5,878
	<u>13,492</u>	<u>5,878</u>

La Compañía J. Coriat Properties Inc. tuvo pérdidas fiscales y financieras en el período 2023 y 2022, por lo que no registró impuesto sobre la renta.

16. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos y el nivel de jerarquía de la medición del valor razonable:

	2023		2022	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	1,479,490	1,479,490	297,983	297,983
Cuentas por cobrar	37,475	37,475	91,499	91,499
Total	<u>1,516,965</u>	<u>1,516,965</u>	<u>389,482</u>	<u>389,482</u>

(Continúa)

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

	2023		2022	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Pasivos:				
Hipoteca por pagar	1,812,146	1,812,146	18,867,786	18,867,786
Préstamos por pagar - Bono	24,449,953	24,449,953	-	-
Cuentas por pagar proveedores	378,162	378,162	942,697	942,697
Total	<u>26,640,261</u>	<u>26,640,261</u>	<u>19,810,483</u>	<u>19,810,483</u>

El valor en libros del efectivo, cuentas por cobrar y pagar se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

El valor razonable para los préstamos y bonos por pagar representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo estimados a cobrar y pagar. Los flujos futuros de efectivos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

17. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Los principales riesgos de instrumentos financieros identificados por la Administración la Compañía se describen a continuación:

Riesgo de liquidez - Consiste en el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causas, entre otros, de deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

La Compañía monitorea el riesgo de quedarse sin fondos para hacer frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de caja. De esta forma se determina la capacidad que tendrá la Compañía de hacer frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá que cubrir.

TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Riesgo de crédito - Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacerle a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que se adquirió u originó el activo financiero respectivo.

A la fecha del estado de situación financiera consolidado no existen concentraciones materiales de crédito en las cuentas por cobrar de clientes.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

TAD Real Estate, S.A., y Subsidiarias

ANEXO 1

Consolidación de los Estados de Situación Financiera
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Consolidado	Eliminaciones		TAD Real Estate, S.A.	Corsión, S.A.	J. Coriat Properties Inc.	La Antigua, S.A.	Corplaza, S.A.	Wiso Properties, S.A.	Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.	DVD Enterprise Corp.
		Dr.	Cr.								
Activos corrientes											
Efectivo	1,479,489	-	-	1,334,817	18,329	20,448	664	79,716	22,966	1,720	829
Cuentas por cobrar, neto	29,506	-	-	-	-	6,292	-	-	-	16,316	6,898
Gastos pagados por anticipados	95,428	-	-	-	-	10,019	38,067	22,157	16,610	2,557	6,018
Total de activos corrientes	1,604,423	-	-	1,334,817	18,329	36,759	38,731	101,873	39,576	20,593	13,745
Activos no corrientes											
Mobiliario y equipos, neto	9,807	-	-	-	-	2,763	3,058	3,986	-	-	-
Propiedades de Inversión	50,194,587	-	-	-	5,799,000	12,688,094	3,805,000	7,489,000	10,329,137	3,100,000	6,984,356
Cuentas por cobrar compañías afiliadas	720,277	-	52,803,526	27,702,928	2,985,792	4,253,315	1,335,376	5,797,595	5,694,280	2,734,662	3,019,855
Cuentas por cobrar accionistas	-	-	470,851	-	-	-	-	-	-	470,851	-
Inversiones	-	-	60,000	60,000	-	-	-	-	-	-	-
Adelanto a compra de locales comerciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de activos no corrientes	50,924,671	-	53,334,377	27,762,928	8,784,792	16,944,172	5,143,434	13,290,581	16,023,417	6,305,513	10,004,211
Total de activos	52,529,094	-	53,334,377	29,097,745	8,803,121	16,980,931	5,182,165	13,392,454	16,062,993	6,326,106	10,017,956
PASIVOS Y PATRIMONIO											
Pasivos corrientes											
Préstamos bancarios por pagar	1,812,146	-	-	-	-	-	-	-	848,000	-	964,146
Bonos por pagar	224,328	-	-	224,328	-	-	-	-	-	-	-
Intereses por pagar	66,491	-	-	-	-	10,114	15,452.00	-	18,681	9,985	12,259
Cuentas por pagar proveedores	378,162	-	-	(1)	14,994	195,228	3,945	23,913	92,946	7,462	39,675
Adelantos recibidos de clientes	88,544	-	-	-	50,000	253	3,484.00	26,447	2,151	4,709	1,500
Gastos acumulados por pagar	42,381	-	-	-	2,149	11,498	6,292	-	7,525	4,826	10,091
Total de pasivos corrientes	2,612,052	-	-	224,327	67,143	217,093	29,173	50,360	969,303	26,982	1,027,671
Pasivos no corrientes											
Bonos por pagar	24,225,625	-	-	24,225,625	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar compañías afiliadas	1,034,455	52,803,526	-	4,587,793	7,668,365	8,825,066	2,686,542.00	8,532,514	10,597,406	4,171,903	6,768,392
Cuentas por pagar accionistas	1,708,684	470,851	-	60,000	436,345	853,354	180,705	414,196	103,849	-	131,086
Total de pasivos no corrientes	26,968,764	53,274,377	-	28,873,418	8,104,710	9,678,420	2,867,247	8,946,710	10,701,255	4,171,903	6,899,478
Total de pasivos	29,580,816	53,274,377	-	29,097,745	8,171,853	9,895,513	2,896,420	8,997,070	11,670,558	4,198,885	7,927,149
Patrimonio											
Capital en acciones	21,641	60,000	-	-	-	10,000	10,000	10,000	10,000	31,641	10,000
Ganancias acumulado	22,970,336	-	-	-	631,268	7,083,469	2,279,294	4,404,481	4,384,531	2,099,345	2,087,948
Impuesto complementario	(43,699)	-	-	-	-	(8,052)	(3,549)	(19,097)	(2,096)	(3,765)	(7,140)
Total de patrimonio	22,948,278	60,000	-	-	631,268	7,085,417	2,285,745	4,395,384	4,392,435	2,127,221	2,090,808
Participación no controlada en subsidiaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de patrimonio	22,948,278	60,000	-	-	631,268	7,085,417	2,285,745	4,395,384	4,392,435	2,127,221	2,090,808
Total de pasivo y patrimonio	52,529,094	53,334,377	-	29,097,745	8,803,121	16,980,930	5,182,165	13,392,454	16,062,993	6,326,106	10,017,957

a) Elimina cuentas por cobrar y pagar entre corr

b) Elimina inversión en compañías subsidiarias.

Consolidación de los Estados de Ganancias o Pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)	Consolidado	Eliminaciones		TAD Real Estate, S.A.	Corsi3n, S.A.	J. Coriat Properties Inc.	La Antigua, S.A.	Corplaza, S.A.	Wiso Properties, S.A.	Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.	DVD Enterprise Corp.
		Dr.	Cr.								
Ingresos											
Alquileres	4,340,855	-	-	-	432,197	1,136,037	332,237	686,794	945,325	194,444	613,821
Otros ingresos	58,086	-	-	-	-	19,530	21,493	4,909	-	10,559	1,595
Total de ingresos	4,398,941	-	-	-	432,197	1,155,567	353,730	691,703	945,325	205,003	615,416
Gastos											
Gastos generales y administrativos	(1,815,891)	-	-	-	(180,105)	(488,479)	(135,300)	(271,830)	(478,063)	(38,779)	(223,335)
Depreciaci3n	(7,666)	-	-	-	-	(3,424)	(834)	(3,408)	-	-	-
Total de gastos	(1,823,557)	-	-	-	(180,105)	(491,903)	(136,134)	(275,238)	(478,063)	(38,779)	(223,335)
Ganancia en operaciones	2,575,384	-	-	-	252,092	663,664	217,596	416,465	467,262	166,224	392,081
Otros Ingresos (Egresos)											
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversi3n	283,759	-	-	-	420,000	(113,096)	3,000	18,855	(80,000)	20,000	15,000
Gastos Financieros	(1,335,340)	-	-	-	(125,347)	(388,777)	(81,642)	(223,553)	(210,522)	(112,254)	(193,245)
Ganancia antes de impuesto	1,523,803	-	-	-	126,745	274,887	135,954	192,912	256,740	53,970	198,836
Impuesto sobre la renta	(13,492)	-	-	-	-	(2,889)	(4,792)	-	(2,913)	(2,898)	-
Ganancia neta	1,510,311	-	-	-	126,745	271,998	131,162	192,912	253,827	51,072	198,836

a) Elimina ingresos y gastos por servicios entre compa1as afiliadas

**Fideicomiso TAD Real Estate ST220388
Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A. (SAR)
como Agente Fiduciario**

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

“Este documento ha sido preparado con el
conocimiento de que su contenido será puesto a
disposición del público inversionista y del público en general”

Fideicomiso TAD Real Estate ST220388
Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A. (SAR) como Agente
Fiduciario

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - IV
-----------------------------------	--------

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 15

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Fiduciario

Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A. (SAR)

Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso TAD Real Estate ST220388 (en adelante, el “Fideicomiso”), que es administrado por Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A. (SAR) como Agente Fiduciario (en adelante, el “Fiduciario”), que comprenden el Estado de Situación al 31 de diciembre de 2023, los estados de ingresos y gastos, de cambios en el patrimonio del fideicomiso y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas, que comprenden un resumen de políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Base de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fiduciario de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del presente año. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidades del Fiduciario en relación con los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable de la preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF y por el control interno que el Fiduciario determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que el Fiduciario y/o el Fideicomitente tengan la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista más que ésta.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es más elevado que en el caso de errores materiales debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la anulación del control interno.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fiduciario.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Fiduciario.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Fiduciario, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importante, relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

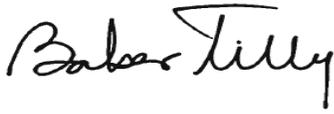
Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

Informe de Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

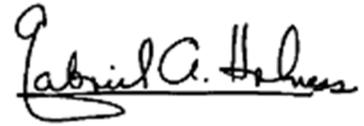
En cumplimiento con la Ley N°280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de auditoría que ha elaborado este Informe del Auditor Independiente es Gabriel A. Holness con número de idoneidad de Contador Público Autorizado No.8935.

- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría, a la que se refiere este informe, está conformado por Gabriel A. Holness, socio encargado y Vanessa De La Torre, gerente encargada.



31 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá



Gabriel A. Holness
Socio
C.P.A 8935

Fideicomiso TAD Real Estate ST220388
Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A.

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Nota	2023
Efectivo	4	727,100
Total de activos		<u>727,100</u>
PASIVOS		
Cuentas por pagar		1,338
Total de Pasivos		<u>1,338</u>
PATRIMONIO		
Patrimonio del Fideicomiso		(1,002,839)
Excedente de gastos sobre ingresos		277,077
Total de patrimonio		<u>(725,762)</u>
Total de patrimonio		<u>727,100</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

**Fideicomiso TAD Real Estate ST220388
Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A.**

**Estado de Ingresos y Gastos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Cifras en Balboas)

	2023
Gastos	
Honorarios y gastos agente fiduciario	<u>(277,077)</u>
Excedente de gastos sobre ingresos	<u><u>(277,077)</u></u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso TAD Real Estate ST220388
Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Patrimonio del Fideicomiso</u>	<u>Excedente de gastos sobre ingresos</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Aporte al Fideicomiso		23,894,180	-	23,894,180
Disminución de patrimonio cancelación de préstamo	6	(22,891,341)	-	(22,891,341)
Aumento de ingresos sobre gastos		-	(277,077)	(277,077)
Saldo al 31 de diciembre de 2023		<u>1,002,839</u>	<u>(277,077)</u>	<u>725,762</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso TAD Real Estate ST220388
Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Nota	2023
Actividades de Operación		
Excedente de gastos sobre ingresos		(277,077)
Cambios en activos y pasivos de operación		
Cuentas por pagar		1,338
Flujos de efectivo utilizado en las actividades de operación		<u>(275,739)</u>
Actividades de Financiamiento		
Fondos recibidos para pagos o garantías		23,894,180
Cancelación de préstamos		<u>(22,891,341)</u>
Aumento neto del efectivo		<u>727,100</u>
Efectivo al final del período	4	<u><u>727,100</u></u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso TAD Real Estate ST220388

Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A. (SAR) como Agente Fiduciario

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

1. Información general

TAD Real Estate, S.A. (fideicomitente emisor), y Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A. (SAR) (el fiduciario) constituyeron, un fideicomiso irrevocable de Garantía en beneficio de los beneficiarios identificados en el contrato de fideicomiso de acuerdo con las disposiciones de la Ley número uno (No. 1) de cinco (5) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984) y sus modificaciones mediante la ley veintiuno (21) de diez de mayo de dos mil diecisiete (2017), que regula el negocio de fideicomisos en Panamá, y sujeto a los términos y condiciones establecidas en el contrato. Este fideicomiso será identificado como el “Fideicomiso de Garantía TAD Real Estate (ST220388)”.

Mediante Contrato de Fideicomiso de Garantía se presenta a continuación los Fideicomitentes garantes:

- | | |
|------------------------------|--|
| - Fideicomitente Garante N°1 | La Antigua, S.A. |
| - Fideicomitente Garante N°2 | Corplaza, S.A. |
| - Fideicomitente Garante N°3 | Wiso Porperties, S.A. |
| - Fideicomitente Garante N°4 | Inversiones Inmobiliarias Montecas, S.A. |
| - Fideicomitente Garante N°5 | DVD Enterorises Corp. |
| - Fideicomitente Garante N°6 | Corsión, S.A. |
| - Fideicomitente Garante N°7 | J. Coriat Properties |

El propósito del fideicomiso es establecer un patrimonio separado para garantizar a los Beneficiarios Primarios, el pago de todas las sumas que, en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar, el Fideicomitente Emisor, según los términos y condiciones de los Bonos Garantizados.

Las cifras de desempeño financiero y flujo de efectivo comprenden el período entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del año 2023.

El Fideicomiso es administrativo en las oficinas del Fiduciario – Vía Brasil y Vía España, Edificio PH Galerías Obarrio, Locales 5, 6, 18 y 19. Obarrio Bella Vista, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A., cuenta con licencia para ejercer el negocio de fideicomiso, expedida por la Superintendencia de Bancos de Panamá, mediante Resolución No 14-2004 de 16 de diciembre de 2004.

Fideicomiso TAD Real Estate ST220388
Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A. (SAR) como Agente
Fiduciario

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración para su emisión el 31 de marzo de 2024.

2. Base de preparación

Declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros del Fideicomiso han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las fincas que se presentan a su valor razonable.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

3. Resumen de las políticas de contabilidad materiales

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Fiduciario del período presentado en estos estados financieros.

Efectivo - Comprende el efectivo y los depósitos a la vista altamente líquidos que son fácilmente convertibles a un monto conocido de efectivo y están sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

Reconocimiento de gastos del fideicomiso- Los gastos del Fideicomiso se reconocen conforme se incurren.

Fideicomiso TAD Real Estate ST220388
Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A. (SAR) como Agente
Fiduciario

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Aportes al Fideicomiso - Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen los flujos destinados por el Fideicomitente, según este lo autorice y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al activo neto del Fideicomiso conforme se reciben.

Retiros de aportes al Fideicomiso - Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar el Fiduciario de conformidad y en cumplimiento con el respectivo Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

Valor razonable de los instrumentos financieros - El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, debidamente informados y en condiciones de independencia mutua.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basada en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuentos que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

El valor en libros de los depósitos en banco, instrumento financiero más importante, se aproxima a su valor razonable por su liquidez y vencimiento a corto plazo.

4. Efectivo

Los saldos de efectivo se presentan así:

	2023
Cuenta de Reserva – Multibank	708,100
Cuenta de Contingencia – Multibank	16,000
Cuenta de Concentración – Multibank	1,000
Cuenta Remanente – Multibank	1,000
Cuenta de Seguros – Multibank	1,000
	<u>727,100</u>

Fideicomiso TAD Real Estate ST220388
Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A. (SAR) como Agente
Fiduciario

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

5. Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio Fideicomitado (el "Patrimonio Fideicomitado") serán todos aquellos bienes que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario por El Fideicomitente Emisor o por terceras personas, con el fin de garantizar las Obligaciones Garantizadas, incluyendo:

- Finca identificada como Folio Real número tres siete tres ocho cuatro tres (373843), Código de Ubicación seis cero cero uno (6001), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de CORPLAZA, S.A.
- Finca identificada como Folio Real número siete ocho uno siete nueve (78179), Código de Ubicación ocho mil setecientos veinte (8720), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de CORPLAZA, S.A.
- Finca identificada como Folio Real número tres cero uno ocho cinco cero tres seis (30185036), Código de Ubicación número ocho siete cero cinco (8705), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de CORPLAZA, S.A.
- Finca identificada como Folio Real número cuatro cuatro tres siete cinco cuatro (443754), Código de Ubicación número ocho siete uno cinco (8715), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de CORPLAZA, S.A.
- Finca identificada como Folio Real número cuatro cuatro tres siete cinco cinco (443755), Código de Ubicación número ocho siete uno cinco (8715), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de CORPLAZA, S.A.
- Finca identificada como Folio Real número tres cero uno cuatro cero nueve nueve siete (30140997), Código de Ubicación número ocho siete dos dos (8722), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de CORPLAZA, S.A.

Fideicomiso TAD Real Estate ST220388
Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A. (SAR) como Agente
Fiduciario

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- Finca identificada como Folio Real número tres cero uno cuatro cero nueve nueve nueve (30140999), Código de Ubicación número ocho siete dos dos (8722), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de CORPLAZA, S.A.
- Finca identificada como Folio Real número tres cero uno cuatro uno cero cero uno (30141001), Código de Ubicación número ocho siete dos dos (8722), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de CORPLAZA, S.A.
- Finca identificada como Folio Real número tres cero tres uno tres nueve dos cuatro (30313924), Código de Ubicación número ocho siete cero uno (870 I), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de CORSION, S.A.
- Finca identificada como Folio Real número tres cero dos cero uno siete uno seis (30201716), Código de Ubicación dos uno cero siete (2107), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de CORSION, S.A.
- Finca identificada como Folio Real número seis uno cero nueve dos (91092), Código de Ubicación ocho siete cero ocho (8708), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de CORSION, S.A.
- Finca identificada como Folio Real número seis uno cero nueve tres (61093), Código de Ubicación ocho siete cero ocho (8708), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de CORSION, S.A.
- Finca identificada como Folio Real número seis uno cero nueve cuatro (61094), Código de Ubicación ocho siete cero ocho (8708), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de CORSION, S.A.
- Finca identificada como Folio Real número seis uno cero nueve cinco (61095), Código de Ubicación ocho siete cero ocho (8708), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de CORSION, S.A.

Fideicomiso TAD Real Estate ST220388
Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A. (SAR) como Agente
Fiduciario

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- Finca identificada como Folio Real número tres cero dos seis tres cuatro tres cuatro (30263434), Código de Ubicación tres cero uno cero (3010), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de CORSION, S.A.
- Finca identificada como Folio Real número tres cero dos seis tres cuatro tres cinco (30263435), Código de Ubicación tres cero uno cero (3010), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de CORSION, S.A.
- Finca identificada como Folio Real número tres cero dos seis tres cuatro tres seis (30263436). Código de Ubicación tres cero uno cero (3010), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de CORSION, S.A.
- Finca identificada como Folio Real número tres cero dos tres nueve dos dos dos (30239222), Código de Ubicación dos cero cero cuatro (2004), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de DVD ENTERPRISES CORP.
- Finca identificada como Folio Real número tres cero dos tres nueve dos dos tres (30239223), Código de Ubicación dos cero cero cuatro (2004), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de DVD ENTERPRISES CORP.
- Finca identificada como Folio Real número tres cero dos tres nueve dos dos cuatro (30239224), Código de Ubicación dos cero cero cuatro (2004), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de DVD ENTERPRISES CORP.
- Finca identificada como Folio Real número cuatro siete cero cinco seis uno (470561). Código de Ubicación dos uno cero cinco (2105), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de DVD ENTERPRISES CORP.
- Finca identificada como Folio Real número tres cero dos dos cero nueve uno siete (30220917), Código de Ubicación ocho siete uno dos (8712), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de DVD ENTERPRISES CORP.

Fideicomiso TAD Real Estate ST220388
Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A. (SAR) como Agente
Fiduciario

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- Finca identificada como Folio Real número dos tres cinco cuatro (2354). Código de Ubicación siete dos cero uno (7201), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de CAPITAL TRUST & FINANCE, INC.
- Finca identificada como Folio Real número dos tres cinco cinco (2355), Código de Ubicación siete dos cero uno (7201), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de CAPITAL TRUST & FINANCE, INC.
- Finca identificada como Folio Real número tres cero uno dos (3012), Código de Ubicación siete dos cero uno (7201), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de CAPITAL TRUST & FINANCE, INC.
- Finca identificada como Folio Real número cinco nueve siete uno ocho (59718), Código de Ubicación ocho siete dos cero (8720), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de J. CORIAT PROPERTIES, INC.
- Finca identificada como Folio Real número tres cero uno ocho uno ocho tres uno (30181831), Código de Ubicación ocho cero cero uno (8001), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de J. CORIAT PROPERTIES, INC.
- Finca identificada como Folio Real número tres cero uno ocho uno ocho tres dos (30181832). Código de Ubicación ocho cero cero uno (8001), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de J. CORIAT PROPERTIES, INC.
- Finca identificada como Folio Real número tres cero uno ocho uno ocho tres tres (30181833), Código de Ubicación ocho cero cero uno (8001), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de J. CORIAT PROPERTIES, INC.
- Finca identificada como Folio Real número uno cero cinco ocho dos (10582), Código de Ubicación dos cinco cero uno (2501), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de J. CORIAT PROPERTIES, INC.

Fideicomiso TAD Real Estate ST220388
Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A. (SAR) como Agente
Fiduciario

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- Finca identificada como Folio Real número tres seis siete tres ocho (36738), Código de Ubicación cuatro cuatro uno cinco (4415), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de J. CORIAT PROPERTIES, INC.
- Finca identificada como Folio Real número uno siete ocho ocho dos dos (178822), Código de Ubicación ocho siete cero nueve (8709), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de METROTRUST, S.A.
- Finca identificada como Folio Real número tres cero dos cero uno siete uno tres (30201713), Código de Ubicación dos uno cero siete (2107), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de LA ANTIGUA, S.A.
- Finca identificada como Folio Real número tres cero dos cero uno siete uno cuatro (30201714), Código de Ubicación dos uno cero siete (2107), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de LA ANTIGUA, S.A.
- Finca identificada como Folio Real número tres cero dos cero uno siete uno cinco (30201715), Código de Ubicación dos uno cero siete (2107) de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de LA ANTIGUA, S.A.
- Finca identificada como Folio Real número cuatro siete siete cinco uno (47751), Código de Ubicación ocho A cero tres, de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de LA ANTIGUA, S.A.
- Finca identificada como Folio Real número nueve ocho nueve tres uno (9893 I), Código de Ubicación ocho tres cero ocho (8308), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de CAPITAL TRUST & FINANCE, INC.
- Finca identificada como Folio Real número cuatro tres nueve cero seis ocho (439068), Código de Ubicación ocho siete uno ocho (8718), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de WISO PROPERTIES, S.A.

Fideicomiso TAD Real Estate ST220388
Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A. (SAR) como Agente
Fiduciario

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- Finca identificada como Folio Real número tres cero dos dos uno uno nueve cero (30221190), Código de Ubicación dos cinco cero uno (2501), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de WISO PROPERTIES, S.A.
- Finca identificada como Folio Real número tres cero uno cuatro seis cinco siete ocho (30146578), Código de Ubicación nueve nueve cero uno (9901), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de WISO PROPERTIES, S.A.
- Finca identificada como Folio Real número tres cero uno cuatro seis cinco siete nueve (30146579), Código de Ubicación nueve nueve cero uno (9901), de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, propiedad de WISO PROPERTIES, S.A.

6. Cancelación de Préstamos – Compañías del Grupo

Los saldos de las cancelaciones de los préstamos de las compañías de grupo se presentan así:

	2023
TAD Real Estate, S.A.	12,109,269
Grupo Todo a Dólar	3,823,975
Inversiones Inmobiliaria Monteca, S.A.	1,482,842
J. Coriat Properties Inc.	1,436,300
Corsión, S.A.	1,359,760
DVD Enterprise, Corp.	1,341,363
Wiso Properties, S.A.	776,501
La Antigua, S.A.	468,339
Corplaza, S.A.	92,992
	<u>22,891,341</u>

Fideicomiso TAD Real Estate ST220388
Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A. (SAR) como Agente
Fiduciario

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Según la cláusula Segunda del Contrato del fideicomiso indica lo siguiente:

Garantizar a los Beneficiarios Primarios, el pago de todas las sumas que, en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar, el Fideicomitente Emisor, según los términos y condiciones de los Bonos Garantizados.

7. Contingencias

Conforme al mejor conocimiento del Fiduciario, el Fideicomiso no está involucrado en litigios o reclamación alguna que sea probable que origine un efecto adverso significativo en su situación financiera o su desempeño financiero.

8. Marco regulatorio

La Ley 21 de 10 de mayo de 2017, que establece las normas para la regulación y supervisión de los fiduciarios y del negocio de fideicomisos y dicta otras disposiciones, decretada por la Asamblea Nacional, establece entre sus artículos lo siguiente:

- Artículo 29. Contabilidad separada por cada fideicomiso: La empresa fiduciaria deberá llevar contabilidad separada por cada patrimonio fideicomitado. La información contable de cada uno de los fideicomisos, que incluya los activos o bienes que lo conforman, sus obligaciones financieras o acreencias, ingresos y egresos, deberá mantenerse actualizada y deberá acompañarse de documentación de respaldo, como contratos, facturas, recibos y cualquier otra documentación necesaria para sustentar la transacción de cada patrimonio fideicomitado.

Dentro de los tres meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal, el fiduciario presentará a la Superintendencia de Bancos un estado financiero auditado de los fideicomisos administrados, que incluya a todos los fideicomisos administrados por la Fiduciaria.

El estado financiero a que se refiere este artículo deberá cumplir con las normas de contabilidad, técnicas y prudenciales que la Superintendencia de Bancos establezca para el efecto.

Fideicomiso TAD Real Estate ST220388
Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A. (SAR) como Agente
Fiduciario

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

La información a que se refiere el primer párrafo de este artículo deberá mantenerse y estar disponible por un periodo no menor de cinco años, contados a partir del último día del año calendario dentro del cual las transacciones para las que aplican estos registros fueron completadas.

Los estados financieros de Fideicomiso TAD Real Estate – ST220388 al 31 de diciembre de 2023 han sido emitidos en cumplimiento con el citado artículo.

TAD Real Estate, S.A.
Programa Rotativo de Bonos Corporativos

Comité No. 62/2023	
Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2022	Fecha de comité: 20 de junio de 2023
Periodicidad de actualización: semestral	Sector Inmobiliario / Panamá

Equipo de Análisis		
Gabriel Muralles gmuralles@ratingspcr.com	José Ponce jponce@ratingspcr.com	(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES	
Fecha de información	dic-22
Fecha de comité	20/06/2023
Bonos Garantizados	^{PA} A
Bonos Subordinados No Acumulativos	BBB+
Perspectiva	Estable

Significado de la calificación

Categoría A: Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en períodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

Categoría BBB: Entidades con factores de protección al riesgo razonables, suficientes para una inversión aceptable. Existe una variabilidad considerable en el riesgo durante los ciclos económicos, lo que pudiera provocar fluctuaciones en su Calificación

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domesticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter domestico a efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la clasificación alcanzada entre las categorías AA y B.

La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La clasificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.

Racionalidad

PCR decidió asignar la calificación de ^{PA}A al Programa de Bonos Corporativos Rotativos y de ^{PA}BBB+ al Programa de Bonos Corporativos Subordinados con perspectiva de Estable de TAD Real Estate, S.A., con cifras auditadas al 31 de diciembre 2022. La calificación se fundamenta en la generación de ingresos por arrendamientos generados por sus compañías relacionadas dedicadas al negocio inmobiliario, donde los flujos generados les permite una adecuada cobertura sobre la deuda proyectada y la acumulación de un amplio flujo de efectivo durante la vigencia de la emisión. Asimismo, se toma en cuenta los adecuados niveles de solvencia, la capacidad para aumentar sus ingresos interanualmente y las garantías de la emisión. Por su parte, también se consideran sus ajustados niveles de liquidez y la desmejora en los indicadores de rentabilidad. Por último, se considera la experiencia de las empresas relacionadas en el sector inmobiliario panameño.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- **Amplia cobertura sobre la deuda:** De acuerdo con el modelo financiero presentado por la entidad emisora, la cobertura de la deuda será positiva durante la emisión, lo anterior debido a la apropiada cobertura sobre los gastos financieros y el constante crecimiento de sus ingresos, indicando una cobertura promedio de 2.7 veces a lo largo de la emisión del EBITDA sobre los gastos financieros. Donde también es importante mencionar, que dicha cobertura dependerá de que los ingresos se incrementen en los siguientes años debido a las inversiones que se tienen planeadas realizar para aumentar las propiedades de inversión, con el uso de los fondos obtenidos con la emisión de la deuda, donde estos ingresos provendrán principalmente, de alquileres de locales comerciales. Por su parte, se consideró la cobertura sobre el total de gastos financieros contemplando la emisión de US\$ 22.5 millones, donde todas las coberturas se muestran mayor a 2 veces, demostrando que la compañía cuenta con la capacidad apropiada para cubrir la totalidad de gastos financieros.

- **Solvencia y niveles de endeudamiento:** Durante el periodo de análisis, TAD Real Estate, S.A., cuenta con hipotecas por pagar con diferentes bancos del sistema panameño, con las cuales, ha financiado sus proyectos; no obstante, dicha deuda será reestructurada con la emisión del programa de bonos corporativos, cuyos fondos serán utilizados para pagar la totalidad de las hipotecas existentes. A diciembre de 2022, las obligaciones de largo plazo aumentaron interanualmente, como efecto de la adquisición de una nueva hipoteca para financiar la incorporación de nuevos locales comerciales ubicados en Casco Viejo, Sabanitas, Ocean Mall, Federal Mall y Westland Mall. Por su parte, los activos de la entidad crecieron en mayor proporción que los pasivos, derivado del aumento de las propiedades de inversión financiadas con pasivo y al alza del efectivo y cuentas por cobrar a relacionadas. Como consecuencia de lo anterior, la solvencia de la entidad se presenta en niveles adecuados para hacer frente a sus obligaciones (1.8 veces).
- **Ajustados niveles de liquidez:** A la fecha de análisis, la entidad presentó un aumento de (+9.43%) en sus activos líquidos, principalmente por el crecimiento del efectivo (+1.5 veces). Por su parte, los pasivos corrientes incrementaron en mayor medida, debido al aumento de las hipotecas por pagar a corto plazo y las cuentas por pagar a proveedores. Como efecto de lo anterior, la entidad cuenta con un capital de trabajo negativo mayor al alcanzado a diciembre de 2021. Del mismo modo, la razón circulante de la entidad desmejoró por lo anteriormente mencionado; no obstante, a pesar de la mejora obtenida en el efectivo, derivado del aumento de los otros pasivos corrientes, la liquidez de la entidad continúa siendo ajustada, aunque se hace la salvedad que sus obligaciones financieras, a la fecha de análisis, han podido ser cubiertas en su totalidad.
- **Garantías y beneficios de la emisión:** TAD Real Estate, S.A., emitirá un programa rotativo de bonos corporativos en forma nominativa, registrados y sin cupones, por un valor nominal de hasta US\$ 50 millones, en el que se espera emitir inicialmente hasta un monto de US\$ 23.3 millones. El uso de fondos de la primera serie de bonos garantizados será utilizado para cancelar totalmente las hipotecas por pagar del emisor y de Grupo Todo a dólar, S.A. y Afiliada, y los fondos netos provenientes de la colocación de la primera serie de bonos subordinados no acumulativos serán utilizados para cancelar las cuentas por pagar a accionistas y cuentas por pagar a afiliados del emisor y de Grupo Todo A Dólar y Afiliadas. Como garantía de la emisión que se realizará con el programa de bonos corporativos se cuenta con un Fideicomiso Irrevocable de Garantía, donde se constituirán 37 locales comerciales por un valor de mercado total de B/. 22 millones para respaldar el monto total de la emisión de los bonos. Al considerar el valor del terreno se cuenta con una cobertura de un 94.3% del total de la emisión, adicional, a los locales adicionales que se van a adquirir durante los años 2023 al 2027, indicando una cobertura adecuada que casi el 100% ante cualquier riesgo de impago que pudiera existir.
- **Experiencia en el Mercado:** TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias, fue constituida conforme a las leyes de la República de Panamá en agosto de 2020, es tenedora de acciones de las compañías inmobiliarias constituidas bajo las leyes de la República de Panamá. Actualmente se encuentra conformada por 7 compañías que se dedican al sector inmobiliario, donde la generación de ingresos principal es por alquileres de locales comerciales y por cuotas de mantenimiento. El Grupo obtiene sus ingresos principalmente a través de arrendamientos operativos de sus propiedades de inversión, donde los arrendamientos no tienen opción de compra sobre las propiedades arrendadas ni se prevé la transferencia de la propiedad al finalizar el contrato.

Hechos Relevantes

- Para financiar los proyectos TAD Real Estate, también se espera contar con un programa de emisión de bonos por un monto de USD \$22.5 millones, los cuales serán utilizados para reestructurar la deuda, ya que con los fondos se cancelará varios préstamos hipotecarios con bancos locales, y el restante será utilizado para usos corporativos.

Factores Clave

Los factores que pueden mejorar la calificación pueden ser:

- Reflejar una holgada cobertura sobre el servicio de deuda.
- Mejora sostenida en sus niveles de liquidez y Rentabilidad.

Los factores que pueden desmejorar la calificación pueden ser:

- Reducción sostenida de los ingresos proyectados por alquileres para el pago de la deuda.
- Desmejora continua en los indicadores de rentabilidad y eficiencia

Limitaciones a la calificación

- **Limitaciones encontradas:** No se encontraron limitaciones con la información solicitada.
- **Limitaciones Potenciales:** Para la fecha de análisis, se percibe la falta de certeza económica que se deriva de la pandemia propagada durante el primer trimestre del año 2020, la cual propició una crisis económica global. De esta manera, la calificación se considera sujeta al riesgo expuesto por dicha coyuntura y al éxito de las medidas de administración aplicadas por la institución durante el período de incertidumbre financiera.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de riesgos de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores con fecha 09 de diciembre de 2017.

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados Financieros auditados del 31 de diciembre de 2020 al 31 de diciembre de 2022.
- **Riesgo Operativo:** Información de la institución y Prospecto Informativo de la emisión.
- **Riesgo de Liquidez, Solvencia y Cobertura:** Estructura de financiamiento y proyecciones financieras a 5 años.
- **Riesgo de Mercado:** Investigación y Análisis de Mercado.

Contexto Económico

Luego de los efectos causados por la pandemia COVID-19 las expectativas de crecimiento económico mundial para 2022 eran favorables, aunque se temía que hubiera presiones sobre los precios como un efecto en la economía por las restricciones en pandemia. Inicialmente fue considerado como algo transitorio, sin embargo, se mantuvieron en conjunto con el conflicto geopolítico entre Rusia y Ucrania, provocando así un nuevo aumento en los costos de los alimentos y energía. Aunado a lo anterior, hubo sanciones contra Rusia que provocaron un aumento en los precios de los productos básicos, desde el petróleo hasta el trigo. Los países en vías de desarrollo que dependen de las importaciones de alimentos y energía se vieron especialmente afectados.

Así mismo, el cambio en la política monetaria de Estados Unidos causó que la reserva federal (FED) tomara medidas para controlar la inflación, un efecto observado en la mayoría de los bancos centrales de la región latinoamericana y el caribe, lo que llevó a un aumento de las tasas de interés a un ritmo mayor al observado en la última década. De este modo, la reserva federal comenzó el año con tasas de interés de 0.25% y al cierre de 2022 estas se ubican en 4.5%, siendo esta, la tasa de interés más alta que ha visto desde 2008. Según el banco mundial, se esperan aumentos adicionales en las tasas de interés durante los primeros meses de 2023 y un ajuste en la inflación. Es importante destacar que estas variaciones pueden afectar el dinamismo en el sector financiero, considerando que durante el 2023 se prevé una recesión en la economía, lo cual puede afectar en la generación de empleos de la región.

Por su parte, para la región de América Latina y el Caribe, según estudios realizados por el fondo monetario internacional (FMI), se menciona como la evolución de la región y los efectos del conflicto geopolítico han afectado a la misma. La respuesta de los bancos centrales para contener la inflación fue rápida y ayudó a contener las presiones en los precios para finales de 2022, la cual aún permanece alta. Asimismo, se prevé que la actividad económica se desacelere en la región durante los primeros meses de 2023. Los bancos centrales estiman que los niveles de inflación estarán por encima de las metas ya establecidas y la perspectiva es una desaceleración en el crecimiento proyectando en 1.7% para la economía mundial, después de haber crecido más de un 4% en 2022. El aumento en las tasas de interés puede reducir las actividades de inversión y el desarrollo de empleo, generando un desempeño moderado en la economía.

Según el Banco Mundial, Panamá cuenta con retos importantes a nivel social puesto que tiene bajos niveles de escolaridad que pueden afectar su desarrollo, en cuando a un panorama económico, los ingresos fiscales continúan mejorando registrando al primer semestre del año un aumento del 7.8%, se prevé que en un mediano plazo el crecimiento el PIB panameño se estabilizara en torno al 5%, impulsado por la inversión y el consumo privado, mientras que la inversión y el consumo públicos deberían moderarse en un contexto de consolidación fiscal. Por otra parte, al cuarto trimestre de 2022, las actividades económicas que presentaron un mayor incremento fueron Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas (+47.4%), Hoteles y restaurantes (+36.2%), Construcción (+18.5%), Actividades profesionales, científicas y técnicas (+17.8%) y Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos de motor y motocicletas (+16.3%). Cabe destacar que los sectores hoteles, restaurantes y construcción fueron de los más afectados durante la pandemia, pero con la reactivación económica estos se han recuperado más que el resto y actualmente cuentan con un potencial muy alto para convertirse en pilares de la economía panameña.

La economía panameña al cierre de 2022 fue liderada por el buen desempeño que tuvieron los sectores de construcción, comercio y la industria manufacturera. Si bien la perspectiva que se tiene para 2023 es como un año cargado de retos debido al alza en la tasa de interés y la recesión económica, según proyecciones del FMI la inflación en panamá se situaría en 3% siendo una de las más bajas en la región, por lo que se espera que los efectos ya mencionados no afecten de una forma considerable al país.

Panorama Internacional

Según las *Perspectivas económicas mundiales* del Banco Mundial, en su edición más reciente a enero de 2023, se pronostica una desaceleración del crecimiento global desde el 3.0% proyectado hace 6 meses, hasta un 1.7%, producto de la elevada inflación, el aumento de las tasas de interés, la reducción en las inversiones y por las perturbaciones de la invasión de Rusia a Ucrania; mientras que para 2024 se prevé una ligera recuperación, alcanzando una tasa de crecimiento de 2.7%. En ese sentido, para 2023 se espera una desaceleración generalizada con correcciones de pronósticos a la baja en el 95% de las economías avanzadas y para aproximadamente el 70% de las economías emergentes y en desarrollo.

En 2022, la inflación presionó a la mayoría de las economías del mundo, donde la mediana de la inflación global superó el 9% en la segunda mitad del año, alcanzando su nivel más alto desde 1995. En las economías emergentes y en desarrollo (EMDEs), ésta alcanzó casi el 10%, el nivel más alto desde 2008; mientras que en las economías avanzadas un poco más del 9.0%, la más alta desde 1982; la alta inflación es producto de factores tanto de oferta como de demanda. Por parte de la demanda, se encuentran el crecimiento acelerado por el efecto rebote posterior a la crisis de 2020 por la pandemia, así como los impactos retardados de las políticas macroeconómicas aplicadas. Mientras que, por el lado de la oferta, la escasez de productos básicos profundizada por la invasión de Rusia a Ucrania contribuyó sustancialmente al incremento del precio de la energía y los alimentos. Adicionalmente, en algunos países, condiciones más estrictas y desajustes en los mercados laborales propiciaron un aumento de los salarios y costos de insumos de producción.

En ese sentido, se espera que para 2023 la inflación se modere, pero aún será un factor determinante que sumado a las demás condiciones adversas que enfrenta la economía global, provocarán una ralentización del crecimiento económico, donde las economías avanzadas podrían experimentar desaceleraciones de su crecimiento desde 2.5% en 2022 a 0.5% en 2023, lo que podría elevar las alertas, dado que estas magnitudes han sido la antesala de una recesión mundial en las dos últimas décadas, según datos del Banco Mundial. En Estados Unidos se espera que el crecimiento se reduzca en 1.9 p.p. hasta ubicarse en 0.5% en 2023, comparado con las proyecciones previas y alcanzando una de las peores tasas de crecimiento desde las recesiones oficiales en la década de 1970. Por su parte, se espera que la zona euro no registre avances y China prevé un crecimiento de 4.3%, 0.9 p.p. por debajo de los pronósticos anteriores.

Para la región de América Latina y el Caribe, se estimó un crecimiento económico de 3.6% para el 2022; sin embargo, para 2023 se pronostica una desaceleración marcada con un crecimiento económico de 1.3%, mientras que para 2024 se esperaría una ligera recuperación ubicándose en 2.4%. Se estima que las condiciones económicas globales, en conjunto con el lento crecimiento de las economías desarrolladas como Estados Unidos y China reduzcan las exportaciones a la vez que se sigan manteniendo las condiciones financieras restrictivas por el aumento de las tasas de interés de Estados Unidos. Adicionalmente, según el Banco Mundial, la inversión regional disminuirá debido al costo del financiamiento, escasa confianza empresarial e incertidumbre normativa. De igual forma, para Centroamérica se estima un crecimiento de 3.2% en 2023, afectado por el efecto de la desaceleración de la economía estadounidense sobre las exportaciones en la región y menor ingreso de remesas.

Adicionalmente, las condiciones de endeudamiento de muchas economías emergentes y en desarrollo ya se dirigían hacia un camino de vulnerabilidad y dadas las presiones económicas globales es probable que la sostenibilidad fiscal se erosione aún más debido a las perspectivas de crecimiento menores y al aumento de los costos de la deuda. El escenario de bajo crecimiento, sumado a las medidas de los gobiernos para proteger a las poblaciones más vulnerables por medio de subsidios y recortes a los impuestos de consumo han tensado aún más los presupuestos fiscales de muchos países que ya cuentan con elevados niveles de deuda pública, que les restringe aún más el acceso a los mercados financieros internacionales.

Contexto Sector

La pandemia COVID-19 afectó a todas las actividades económicas a nivel global, siendo el sector de construcción e inmobiliario uno de los más perjudicados debido a que muchos proyectos se quedaron en pausa. Luego de la reactivación económica que hubo en 2021 gracias al levantamiento de medidas y el ágil esquema de vacunación en el país, los proyectos mostraron una recuperación en el sector la cual continuó durante todo 2021 y principios de 2022. Aunado a lo anterior, al tercer trimestre de 2022, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción se situó en B/.1,067 millones, mostrando así un incremento interanual de 17.6%, representando un 9.4% del total del producto interno bruto (PIB). El sector de construcción tiene un alto potencial para seguir creciendo y, asimismo, apoyar en la generación de empleos.

Para lograr ese crecimiento buscado en el sector el presidente de la Cámara Panameña de Construcción (CAPAC) en la última conferencia CAPAC Expo Hábitat, celebrada a finales de septiembre 2022, señaló que para lograr ese objetivo se necesitan mayores niveles de inversión tanto pública, como privada.

Las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler para el tercer trimestre del año registraron un incremento interanual de 5.3%. Al igual que el sector de construcción, este ha mostrado un buen dinamismo durante el año. Sin embargo, los precios de bienes raíces en Panamá, luego de la caída de precios en 2020, han presentado un incremento en la demanda lo que ha provocado una subida sostenida de precios, especialmente para los proyectos

nuevos. Asimismo, el alza en la inflación juega un papel importante en esa subida de precios y la proyección para 2023 es un aumento general en los precios de bienes raíces en Panamá.

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales están segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- **Residencial:** El sector de bienes raíces residenciales se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.
- **Comercial:** El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- **Industrial:** El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

El sector inmobiliario está directamente relacionado con el ciclo económico y está fuertemente influenciado por variables macroeconómicas, principalmente por el PIB, la generación de empleos en el país, el ingreso promedio de las familias, las tasas de interés de la política monetaria, el crecimiento poblacional, entre otras.

Aunado a lo anterior, el sector inmobiliario cierra el año con un buen dinamismo económico a raíz de la alta demanda que hubo. Pese al alza en la inflación, que como consecuencia trajo un incremento en cierta parte del sector inmobiliario, se espera que el sector continúe recuperando en generación de ingresos por ventas y alquileres, a raíz de los precios accesibles de los apartamentos en la ciudad. En ese sentido, los inversionistas recomiendan invertir en bienes y raíces mientras sea en la ciudad de Panamá.

Análisis de la institución

Reseña

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. En enero de 2002 se diseñó un plan de expansión donde se propuso como meta la apertura de 22 almacenes a nivel nacional. En ese año se inauguraron 3 tiendas más en el interior del país, además de lograr el gran anhelo de llegar a la ciudad de Panamá a través de la apertura de dos nuevas sucursales.

Todo a Dólar S.A., es una empresa de venta al por mayor y al detal de productos de uso diario, comprometida a entregar artículos de la más alta calidad a precios accesibles, con el objetivo de facilitar y mejorar el estilo de vida de su comunidad.

Los locales e inmuebles que mantiene el Emisor son:

- La Antigua, S.A.
- Corplaza, S.A.
- Wiso Properties, S.A.
- Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.
- J Coriat Properties
- Corsion, S.A.
- DVD Enterprise, Corp.

Gobierno Corporativo

PCR efectuó un análisis respecto a las prácticas de Gobierno Corporativo de TAD Real Estate, S.A.,¹ el capital social autorizado es de US\$10,000.00 (diez mil) dólares divididos en 100 (cien) de acciones comunes con un valor nominal de 100 dólares, todas pagadas, emitidas y en circulación. El Emisor no mantiene acciones en tesorería. En los últimos cinco (5) años no se ha pagado más del 10% del capital con bienes que no sean efectivo. A la fecha no hay acciones que no representen capital. A continuación, la conciliación del número de acciones comunes emitidas y en circulación:

A continuación, se presentan los accionistas de TAD Real Estate:

ACCIONISTAS TAD REAL ESTATE S.A. Y SUBSIDIARIAS				
Accionistas	Cantidad de acciones	% Respecto del total de Acciones emitidas	Número de acciones	% Que representan respecto de la cantidad de total de accionistas
Jacobo Coriat Nustas	100	100%	1	100%

Fuente: TAD Real Estate, S.A. / Elaboración: PCR

A la fecha no hay capital autorizado, pero que no haya sido emitido, ni un compromiso de incrementar el capital. Al 31 de diciembre de 2022 el total del patrimonio de los accionistas del Emisor es de US\$ 21.5 millones respectivamente. El Emisor no ha emitido valores consistentes en derechos de suscripción preferente o valores convertibles en acciones.

La Estructura Organizativa del Emisor está constituida por las siguientes Empresas:

- **La Antigua, S.A.** es una sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 5275 el 19 de abril de 2007.
- **Corplaza, S.A.** es una sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 10109 el 11 de junio de 2007.
- **Wiso Properties, S.A.** es una sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 3196 el 14 de abril de 2010.
- **Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.** es una sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 1967 el 8 de septiembre de 2003.
- **J Coriat Properties** es una sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 714 el 22 de mayo 2020.
- **Corsion, S.A.** es una sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 5488 el 8 de junio de 2021.
- **DVD Enterprise, Corp.** es una sociedad anónima debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 5273 el 9 de abril de 2007.

ORGANIGRAMA DE TAD REAL ESTATE, S.A.



Fuente: TAD Real Estate, S.A. / Elaboración: PCR

Operaciones y Estrategias

Operaciones y Riesgo Operativo

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. Actualmente se encuentra conformada por 7 compañías, donde todas se dedican al sector inmobiliario y la generación de ingresos es por alquileres y por cuotas de mantenimiento.

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.

Grupo TAD Real Estate, S.A. y subsidiarias está realizando dos operaciones de financiamiento con el objetivo de reestructurar la deuda financiera del grupo:

- Centralizando las obligaciones financieras en la entidad TAD Real Estate, S.A. dueña del resto de entidades inmobiliarias.
- Obteniendo mejores condiciones de tasas de crédito.
- Generando capital para invertir en la adquisición de nuevas propiedades.

Estas operaciones bancarias se están realizando con:

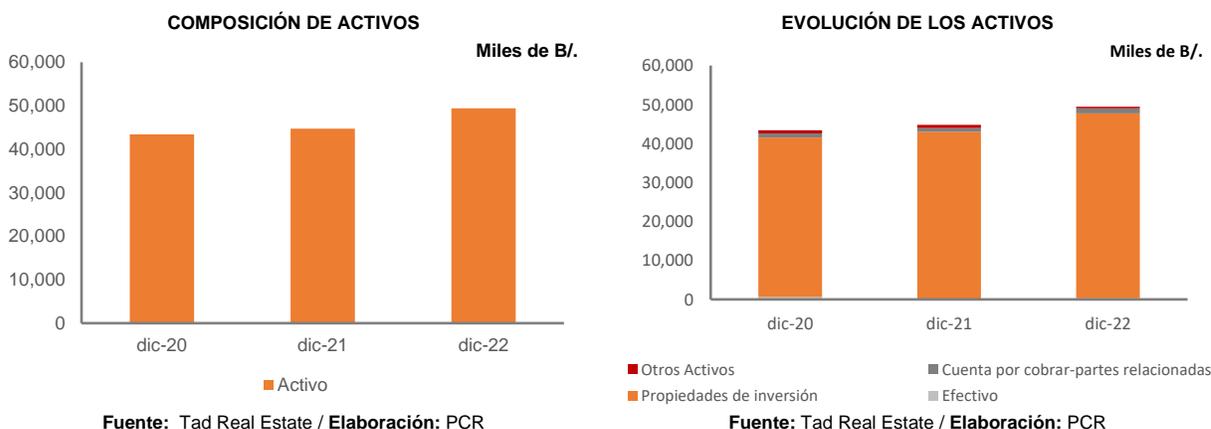
- Emisión de Bonos, Bac International Bank Inc. y Multibank Inc. otorgaran facilidades de crédito por B/. 5 millones, cada uno para la adquisición de locales comerciales, forma de pago de emisión de bonos.
- Facilidad de crédito por B/. 10 millones por parte de Bi-Bank, S.A. como préstamo hipotecario comercial para la cancelación de préstamos hipotecarios.

Análisis Financiero

Activos

Al 31 de diciembre 2022, los activos de la entidad totalizaron B/. 49.3 millones, siendo mayores en B/. 4.5 millones (+10.26%), con relación a la misma fecha del año anterior. Este aumento fue liderado por el incremento en los activos no corrientes, derivado del crecimiento de B/. 4.6 millones (+10.7%) en las propiedades de inversión derivado de la incorporación nuevos locales comerciales por un monto de B/. 4.5 millones ubicados en Casco Viejo, Sabanitas, Ocean Mall, Federral Mall y Westland Mall, los cuales ya cuentan con contrato de arrendamiento con vencimiento hasta diciembre de 2023. Asimismo, se tuvo un aumento de B/. 331.8 miles en las cuentas por cobrar a relacionadas, principalmente en su mayor deudora Family Dólar, S.A. Por el contrario, los adelantos de compra de locales decrecieron en B/. 341.5 miles (-63.6%), debido al traslado contable a las propiedades de inversión, y los mobiliarios y equipos netos en B/. 4.8 miles (26.5%) con respecto a diciembre de 2021.

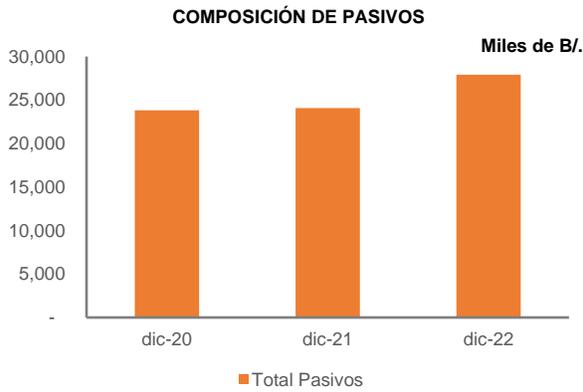
Por su parte, los activos corrientes aumentaron en B/. 31.6 miles (+9.43%), debido al crecimiento obtenido en el efectivo por B/. 182.7 miles (+1.6 veces), dada el alza en las cuentas de depósitos a la vista, a pesar de la contracción de B/. 52.7 miles (-44.4%) en los pagos anticipados y de B/. 98.3 miles (-97.1%) en las cuentas por cobrar. Cabe resaltar que la cuenta con mayor participación en los activos es la de Propiedades de Inversión con el (96.1%) del total, compuestas por 7 propiedades con las que cuenta actualmente la entidad. Se observa una composición de activos similar al del período de 2021 con adiciones notables solamente en sus propiedades de inversión, comportamiento normal de la entidad que se observa también en su información histórica.



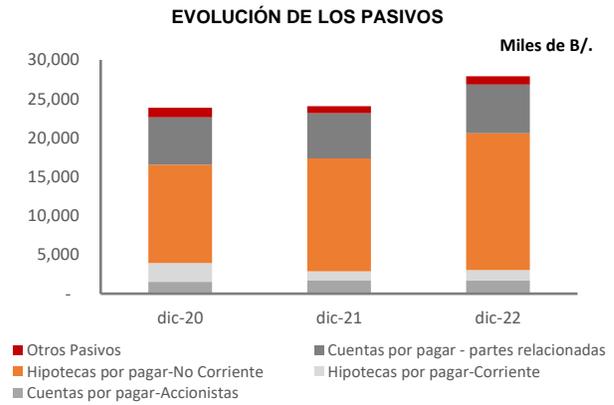
Pasivo

Al segundo semestre del año 2022, los pasivos presentaron un aumento interanual de B/. 3.8 millones (+16.0%), para culminar con un saldo de B/. 27.9 millones. Este incremento fue inducido por el alza interanual en los pasivos no corrientes, principalmente por las hipotecas por pagar en B/. 3 millones (+21.1%) donde las mismas se mantienen con bancos locales y mantienen tasas de interés aproximados entre 4.75% y 6.78%, cabe resaltar que estas hipotecas están garantizadas con las propiedades de inversión de la entidad. Asimismo, se tuvo un aumento en las cuentas por pagar a relacionadas por B/. 477.9 miles (+8.3%) derivado de leves crecimientos de las obligaciones por pagar con las empresas relacionadas del Grupo, principalmente con Grupo Todo a Dólar, S.A., Family Dólar, S.A., y Inversiones Moeco, S.A.

Por su parte, el pasivo corriente incrementó en B/. 322.8 miles (+15.7%), derivado principalmente, del aumento de las cuentas por pagar a proveedores de B/. 793.5 miles (+5.3 veces) derivado del alza en la adquisición de bienes inmuebles y de servicios por parte de la entidad. Asimismo, las hipotecas por cobrar a corto plazo mostraron un aumento interanual de B/. 155 miles, debido al traslado de la porción no corriente a la porción corriente. Históricamente los pasivos se mantienen con un comportamiento relativamente similar con notables crecimientos en las hipotecas por pagar, sin embargo, corresponde al giro normal del negocio, ya que, a su vez, también incrementan las propiedades de inversión, las cuales, se encargan de generar ingresos a la entidad.



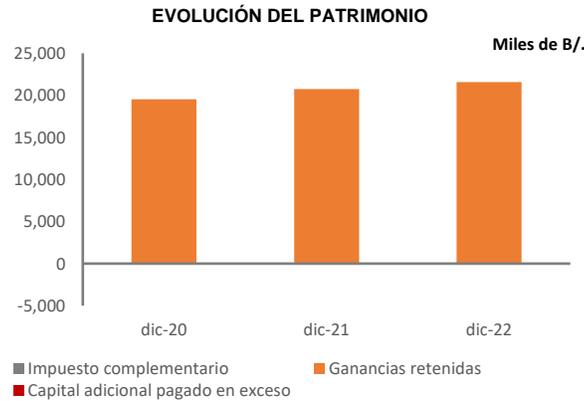
Fuente: Tad Real Estate / Elaboración: PCR



Fuente: Tad Real Estate. / Elaboración: PCR

Patrimonio

Para el cierre de diciembre 2022, Tad Real Estate, presentó un saldo total en el patrimonio de B/. 21.4 millones, mostrando un incremento de B/. 746.3 miles (+3.6%) con respecto a diciembre de 2021, dicho aumento se ve influenciado por el alza en las utilidades retenidas de B/. 744 miles (+3.6%) como consecuencia de las utilidades netas obtenidas en el año 2021. Este patrimonio, a la fecha de estudio, está compuesto en un (99.9%) de utilidades retenidas y un (0.01%) de capital adicional pagado en exceso, lo cual, denota que la entidad cuenta con un patrimonio sólido respaldado por la capacidad de la entidad para generar utilidades anuales de acuerdo con su giro del negocio, adicional, históricamente se observa un constante crecimiento en el mismo desde el año 2020.



Fuente: Tad Real Estate / Elaboración: PCR

Solvencia y Endeudamiento

A diciembre de 2022, la entidad posee hipotecas por pagar por B/. 18.8 millones otorgadas para financiar la adquisición de nuevas propiedades para que formen parte de sus propiedades de inversión. Cabe resaltar que para financiar los proyectos Tad Real Estate, S.A. también se espera contar con un Programa Rotativo de Emisión de Bonos Corporativos por un monto de hasta USD\$ 50 millones para liquidar las hipotecas que actualmente posee la compañía y para utilizar los fondos para capital de trabajo.

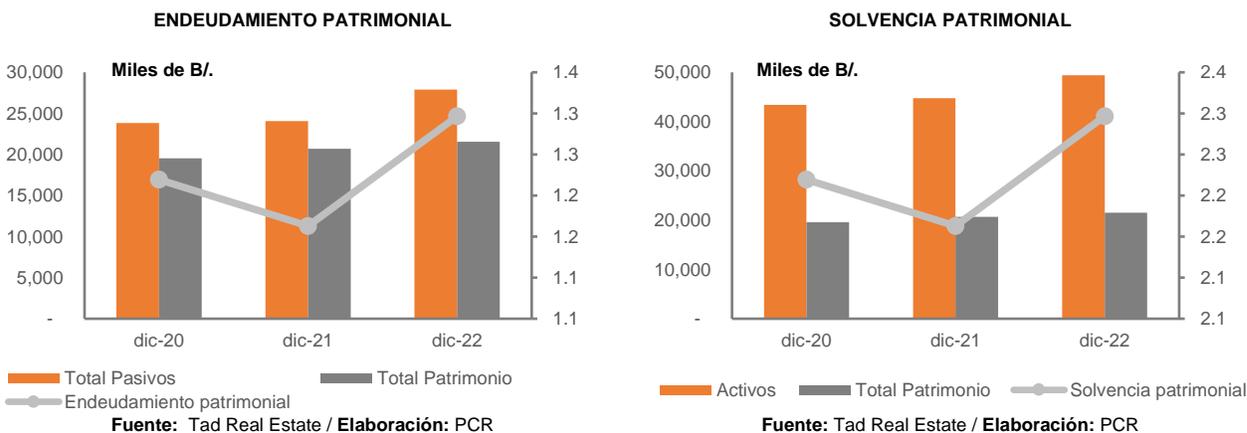
A la fecha de análisis, los pasivos de TAD Real Estate, S.A., mantienen una estructura similar que la del año anterior, con variaciones importantes en las hipotecas por pagar, las cuales aumentaron B/. 3.8 millones (+15.9%) debido a una nueva adquisición de inmuebles para la operación de la entidad, asimismo, las de cuentas por pagar a proveedores aumentaron en B/. 793.6 miles (+5.3 veces) y las cuentas por pagar a las relacionadas incrementaron en B/. 477.9 miles (+8.3%), dichos aumentos se derivan del alza en la adquisición de bienes inmuebles y de servicios de la entidad. Por el contrario, la cuenta de gastos acumulados por pagar mostró una disminución de B/. 597.8 miles (-99.1%) en comparación al año interior. Por lo que, se observa que el comportamiento de los pasivos de la compañía tiene correlación al de los años anteriores y son de acuerdo con el giro de su negocio.

A raíz de lo anterior, el indicador de endeudamiento patrimonial² se ubicó en 1.3 veces, incrementándose levemente respecto al año previo (diciembre 2021: 1.2 veces) derivado de un crecimiento en mayor proporción del pasivo (+15.9%) debido a la adquisición de la nueva hipoteca, que el aumento del (+3.6%) del patrimonio. Asimismo, el indicador de solvencia patrimonial³ mostró un incremento ubicándose a diciembre 2022 en 2.3 veces (diciembre

² (pasivos/patrimonio)

³ (activos/patrimonio)

2021: 2.2 veces), de la misma manera, como consecuencia del alza del activo (+10.2%) en mayor proporción que el incremento del patrimonio. Cabe resaltar que, a pesar de que los indicadores mostraron una leve desmejora, el patrimonio sigue siendo robusto y en constante crecimiento por la generación de utilidades, además, mantiene este mismo comportamiento en su información histórica, denotando, el manejo adecuado del patrimonio de la entidad.

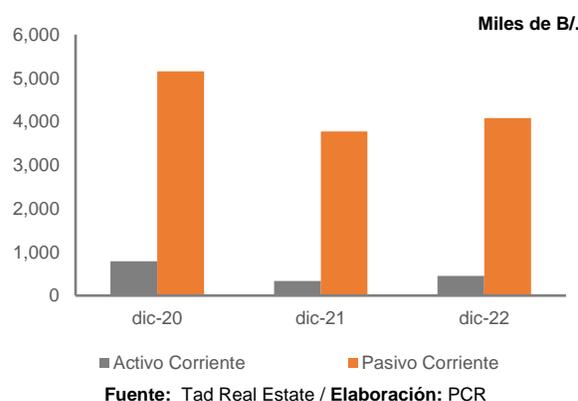


Liquidez

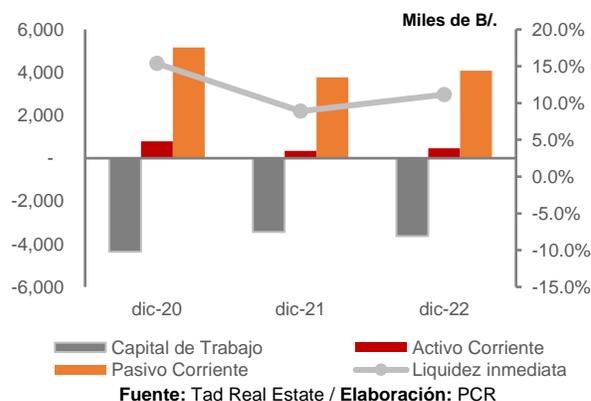
Al 31 de diciembre 2022, los activos corrientes de TAD Real Estate, se situaron en B/. 366.6 miles incrementado interanualmente en B/. 31.6 miles (+9.4%) en comparación con diciembre de 2021, derivado principalmente, del incremento observado en los depósitos a la vista en bancos en B/. 182.7 miles (+1.6 veces). Los activos corrientes componen del efectivo en un (81.3%), por pagos anticipados (18%) y el restante (0.8%) en cuentas por cobrar. Por su parte, los pasivos corrientes totalizaron B/. 2.3 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 322.8 miles (+15.7%) y se componen por hipotecas por pagar a corto plazo (55.1%), seguido de cuentas por pagar a proveedores (39.7%), y el restante (5.2%) en adelantos recibidos de clientes, gastos e intereses acumulados por pagar.

Como producto de lo anterior, el capital de trabajo se posicionó con un saldo negativo B/. -2 millones en diciembre de 2022 (diciembre 2021: -B/. 1.78 millones); sin embargo, los pasivos corrientes mostraron un alza proporcionalmente mayor que los activos corrientes, por lo que, se puede observar una mejora en el indicador de liquidez inmediata pasando de 0.16 veces a un 0.15% a la fecha de análisis. Cabe mencionar que derivado del giro de negocio el principal enfoque de la entidad no es la liquidez y, observando su comportamiento histórico se muestra en niveles relativamente similares y la entidad se muestra en la capacidad de hacer frente a sus obligaciones.

COMPORTAMIENTO DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES



COMPORTAMIENTO DEL CAPITAL DE TRABAJO



Flujos de efectivo

A la fecha de análisis, se tuvo un aumento de (+1.6 veces) en el efectivo, totalizando B/. 297.9 miles, no obstante, sigue mostrándose en niveles ajustados. Según análisis realizado al flujo de efectivo presentado a diciembre de 2022, se muestra un aumento del (+32.73%) en el flujo proveniente de actividades de operación, totalizando B/. 1.0 millones (diciembre 2021: B/. 778.5 miles), dicho aumento fue influenciado principalmente, por la utilidad neta obtenida a diciembre de 2021 de B/. 832.7 miles, aunado a que se realizaron menos pagos a las cuentas por pagar a proveedores, a pesar de que se realizaron pagos mayores en los gastos acumulados por pagar respecto al año anterior. Por su parte, los flujos provenientes de las actividades de inversión mostraron un notable crecimiento del (+2.3 veces) situándose en B/. 4.2 millones (diciembre 2021: B/. 832.7 miles), derivado que hubo una mayor salida de efectivo en la adquisición de nuevas propiedades de inversión durante el año 2022.

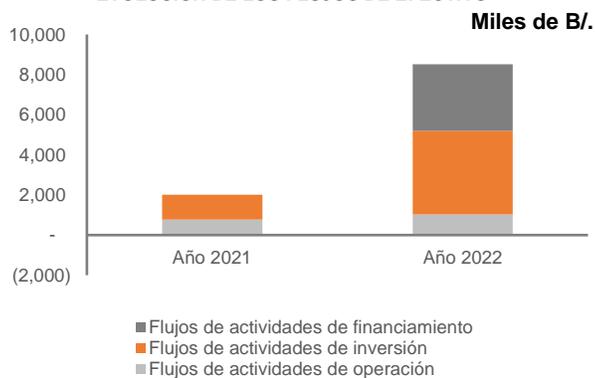
Por lo anterior, de la misma forma el flujo proveniente de las actividades de financiamiento creció significativamente en B/. 3.3 millones (diciembre 2021: B/. 24.8 miles), dicho aumento se produjo en las hipotecas por pagar, ya que, la entidad solicitó una nueva hipoteca para financiar la compra de los nuevos locales mencionados anteriormente. Se observa que, a pesar de que hubo mayor salida de efectivo durante el año 2021 en relación a las salidas del año 2021, la entidad finalizó el período con mayores disponibilidades de efectivo, adicionalmente, es importante mencionar que la acumulación de liquidez no es el giro principal del negocio de la entidad y según su comportamiento histórico se muestra niveles similares de efectivo, y a pesar que la entidad tiene una capacidad ajustada en la generación de efectivo, cuenta con la capacidad de hacer frente a sus obligaciones.

COMPORTAMIENTO DE LOS DLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDAD (Miles de B/.)

	2022	2021	VARIACIÓN
Flujos de efectivo por actividades de operación	1,032,196	777,693	254,503
Flujos de efectivo por actividades de inversión	(4,169,186)	(1,228,330)	(2,940,856)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento	3,319,698	(24,856)	3,344,554
Aumento neto del efectivo	182,708	(475,493)	658,201
Efectivo al inicio del año	115,276	590,769	(475,493)
Efectivo al final del año	297,984	115,276	182,708

Fuente: Tad Real Estate / Elaboración: PCR

EVOLUCIÓN DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO

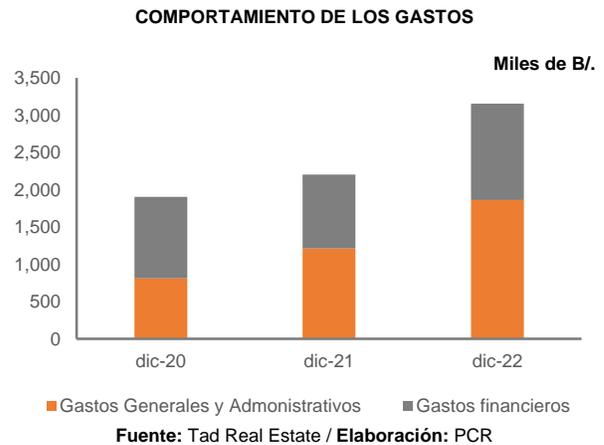
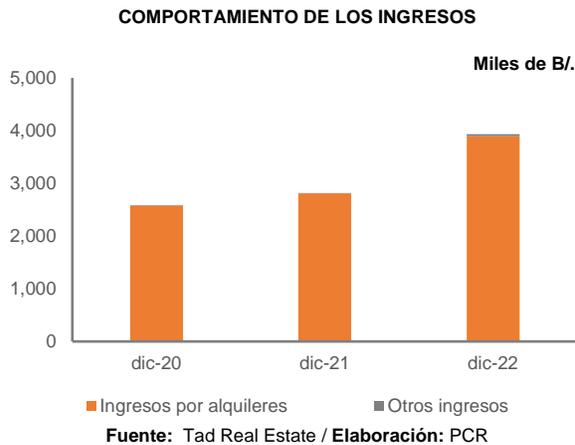


Fuente: Tad Real Estate / Elaboración: PCR

Resultados Financieros

A la fecha de análisis, la entidad, presenta ingresos por un total de B/. 3.9 millones presentando un notable incremento interanual de B/. 1.1 millones (+38.7%), debido principalmente, por el crecimiento en ingresos por alquileres en B/. 1 millón (+38.8%), provenientes de los arrendamientos de locales comerciales; estos son la fuente principal de sus ingresos y representan el (99%) de los ingresos operacionales, el restante (1%) corresponde a otros ingresos. Se muestra una composición estable de los ingresos comparado con los años anteriores de operación y, cabe resaltar, que la compañía incrementa sus ingresos interanualmente, lo cual, demuestra una adecuada gestión de la administración.

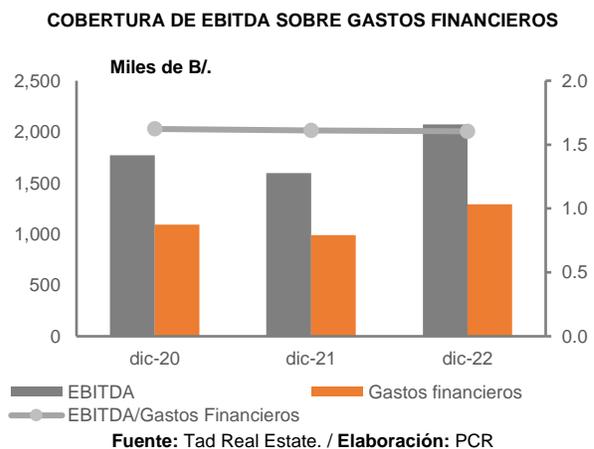
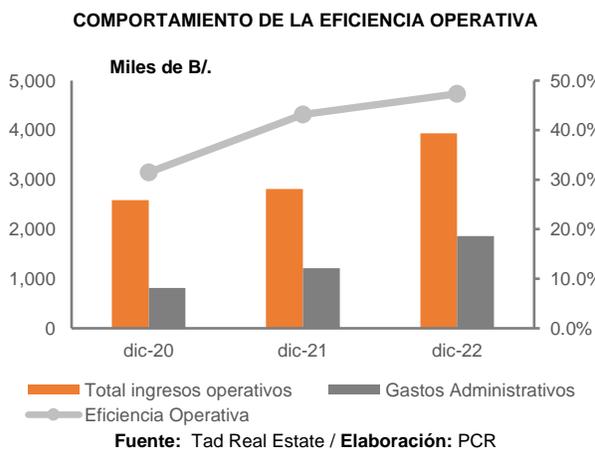
Por su parte, el rubro de gastos generales y administrativos de la entidad a la fecha de análisis, de la misma manera muestran un alza interanual de (+61%) totalizando B/. 1.9 millones, impactado principalmente, en los gastos de reparación y mantenimiento de los locales comerciales principalmente, como consecuencia de un gasto extraordinario por reparación a inmuebles presentado durante el año 2022, que en el siguiente año fue recuperado por medio del seguro de daños; asimismo, el incremento en mantenimiento se correlaciona con el aumento de los ingresos en alquileres y la adquisición del nuevo inmueble. Asimismo, se tuvo un aumento de B/. 207.9 miles en el gasto de honorarios profesionales, adicional, a leves aumentos en otros gastos menores de operación. De la misma manera, los gastos financieros sufrieron un alza de B/. 300.5 (+30.3%) impactado por el aumento de las hipotecas por pagar adquiridas durante el año objeto de estudio. Debido a lo anterior, su margen operativo bruto se situó en (50.9%) desmejorando interanualmente en (-4.2 p.p.), causado por el alza notable que se tuvo en los gastos operativos en el año 2022 a pesar el crecimiento obtenido en los ingresos brutos; no obstante, su margen sigue siendo adecuado y rentable para la entidad.



Eficiencia Operativa

A diciembre de 2022, los gastos generales y administrativos se situaron en B/. 1.8 millones, mostrando un importante aumento de B/. 648.3 miles (+53.4%) respecto al período anterior, derivado de un gasto extraordinario realizado por reparación y mantenimiento derivado de un siniestro ocurrido en un local comercial. Por su parte, los ingresos también crecieron notablemente en B/. 1.1 millones (+39.9%) respecto a diciembre de 2021, totalizando en B/. 3.9 millones. Por lo anterior, el margen operacional bruto, se mostró en (52.7%) disminuyendo en (4.2 p.p.) respecto a diciembre de 2021 (56.8%). Considerando lo anterior, la eficiencia operativa⁴ muestra un aumento respecto al período anterior al situarse en (47.3%) (dic 2021: 43.2%). El indicador de eficiencia operativa muestra la proporción de los ingresos que destinado a cubrir los gastos generales y de administración. Por lo tanto, el alza observada a la fecha de análisis denota una desmejora en la eficiencia sobre los gastos operativos; no obstante, cabe resaltar que se debió a un evento negativo extraordinario, ya que, observando su información histórica dicho indicador se observa relativamente estable y en los próximos años, se proyecta que se obtendrán mejoras interanuales, lo cual, se considera apropiado para la entidad.

En cuanto al EBITDA, a la fecha de análisis obtuvo un crecimiento interanual de B/. 474.5 miles (+29.7%) totalizando en B/. 2 millones (diciembre 2021: B/. 1.6 millones), dicho aumento ocurrió derivado del aumento alcanzado en los ingresos brutos como resultado del aumento en ingresos de alquileres y del nuevo local adquirido durante el año objeto de estudio. No obstante, al observar el indicador de cobertura de EBITDA sobre gastos financieros se sitúa en el mayor al del año 2021, situándose en (1.4 veces), debido a que, a pesar del alza importante en los ingresos, de la misma manera crecieron en B/. 300.5 miles (+30.3%) los gastos financieros con respecto al período anterior, como consecuencia del aumento de las hipotecas por pagar realizada para la adquisición de una nueva propiedad que, a su vez, también incrementó los ingresos de la entidad. Cabe mencionar, que observando su información histórica el indicador de cobertura se mantiene en niveles muy similares al obtenido al año de estudio, indicando que la compañía ha mantenido una adecuada cobertura.

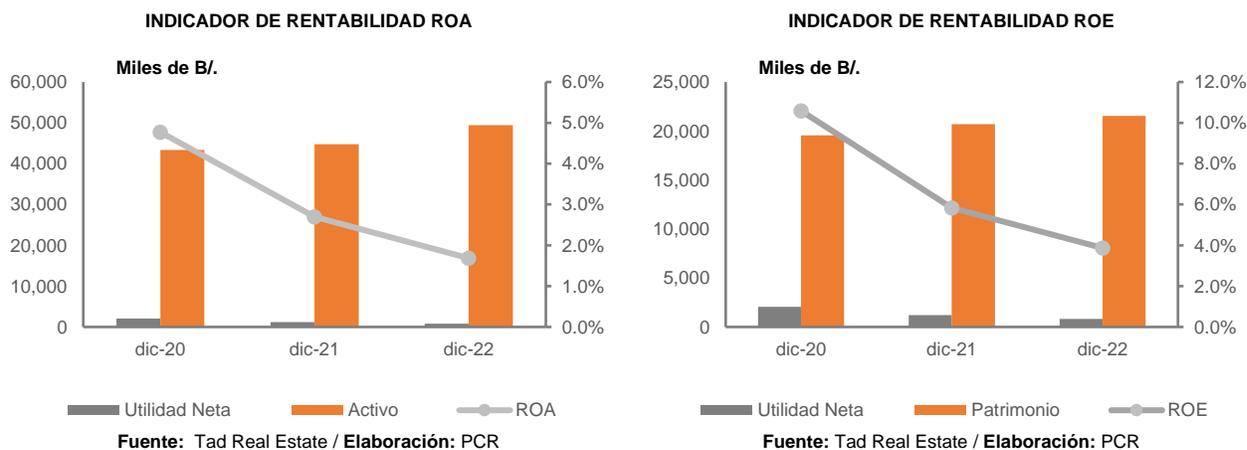


⁴ Eficiencia operativa = gastos de operación / margen operacional bruto

Rentabilidad

Para el periodo analizado, la entidad registró una utilidad neta por B/. 744 miles, demostrando una desmejora de B/. 462.3 miles (-38.3%) con respecto a diciembre de 2021: B/. 1.2 millones, como consecuencia de un crecimiento en mayor proporción de los gastos administrativos que los ingresos brutos; ya que los ingresos incrementaron en (+38.8%), mientras que los gastos crecieron en (+60.7%) derivado principalmente, del incremento significativo de B/. 500.7 miles de los gastos de reparación y mantenimiento, debido a un siniestro ocurrido en un local ubicado en Changuinola, y a un alza de B/. 207.9 miles en los gastos por honorarios profesionales. No obstante, a lo anterior, es importante mencionar que la empresa refleja un crecimiento interanual de (+8.7%) en los ingresos en el año 2021 y un (+39.9%) en el año objeto de estudio, derivado principalmente, del incremento en los ingresos por alquileres proveniente de las nuevas adquisiciones de propiedades de inversión; lo cual, es positivo para la entidad, ya que demuestra su capacidad de mantener en constante crecimiento sus ingresos. Cabe resaltar que para el año 2023 se proyecta una baja importante en los gastos administrativos con respecto al año objeto de estudio, ya que, a diciembre de 2022 el gasto se incrementó por un aumento extraordinario en los gastos de reparación y mantenimiento, que no se repite cada año y en los siguientes años proyectados un ligero crecimiento promedio moderado anual del (1.0%).

Derivado de lo indicado en el párrafo anterior, a diciembre 2022, el indicador de Rentabilidad sobre Activos (ROA) tuvo una desmejora de (-1.2 p.p.) situándose en (1.5%) en comparación con su año inmediato anterior (diciembre 2021: ROA 2.7%). Asimismo, el indicador de Rentabilidad sobre Patrimonio (ROE) se ubicó en (3.5%), sufriendo una contracción de (-2.4 p.p.), el mismo fue influenciado por el leve crecimiento de (+3.6%) en el patrimonio neto del periodo totalizando B/. 21.5 millones, y a la reducción mostrada en la utilidad neta; sin embargo, a pesar de las bajas producidas en sus indicadores de rentabilidad, se demuestra que la compañía cuenta con una adecuada gestión administrativa que le permite incrementar su patrimonio, sus activos productivos impactando en aumentos en la utilidad neta, lo cual, se considera adecuado.



Principales Términos y Condiciones de la Emisión

Características	
Emisor	TAD Real Estate, S.A. y Subsidiarias
Estructurador	Insignia Financial Advisors, Corp.
Agente Colocador y puesto de Bolsa	Multi Securities Inc.
Tipo de Valor	Programa Rotativo de Bonos Corporativos
Monto	US\$50,000,000
Moneda	Dólares de Estados Unidos de América
Tasa de Interés	<p>La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a la CME Term SOFR 3 meses. Publicada, cada día hábil, en el sitio web https://www.cmegroup.com/market-data/cme-group-benchmark-administration/term-sofr.html aproximadamente a las 5:00 a.m. CT. La tasa de interés será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores S.A. mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con no menos de dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta respectiva. La tasa variable de los Bonos se revisará en cada Período de Interés, tres (3) días hábiles antes de cada Período de Interés por empezar y la Tasa de Interés Efectiva se notificará a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y a Latinclear tres (3) días hábiles antes de la fecha de inicio de cada Período de Interés. Adicionalmente, el Emisor indica que no habrá tasa de interés alterna.</p> <p>La entrega del suplemento al Prospecto Informativo a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores S.A., son de aplicación tanto para los Bonos Garantizados como para los Bonos Subordinados No Acumulativos.</p>
Uso de fondos	<p>Los fondos netos de la venta de los Bonos, luego de descontar los gastos de la Emisión, equivalen a US\$ 49,885,288.18</p> <p>Los fondos netos provenientes de la colocación de la primera Serie de Bonos Garantizados, cuyo monto autorizado se estima en US\$ US\$ \$19,432,619 al 30 de junio de 2023, serán utilizados para cancelar totalmente las Hipotecas por Pagar del Emisor, las cuales ascienden a US\$ 18,867,786 al 31 de diciembre de 2022, US\$ 15,888,933.00 al 30 de septiembre de 2022 y US\$ 15,656,596.00 al 31 de diciembre de 2021.</p> <p><u>LOS FONDOS NETOS PROVENIENTE DE LA PRIMERA SERIE DE BONOS SUBORDINADOS NO ACUMULATIVOS SERÁN UTILIZADOS PARA LA CANCELACIÓN DE LAS CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTAS DEL EMISOR. LAS CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS DEL EMISOR ASCIENDEN A US\$ 1,707,702 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, US\$ 1,708,949.00 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y US\$ 1,719,971.00 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021. LAS CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS DEL EMISOR ASCIENDEN A US\$ 6,267,301 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, US\$ 6,104,333.00 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y US\$ 5,789,386.00 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021.</u></p> <p>Los fondos remanentes producto de la venta, que a la fecha del presente Prospecto ascienden a US\$ 23,042,499.18, podrán ser utilizados por el Emisor para: (a) capital de trabajo; (b) inversión en terrenos, mobiliario y/o equipos relacionados al giro del negocio del Emisor; (c) cancelar obligaciones financieras, y/o intereses y FECI acumulados por pagar, que hayan financiado la inversión en terrenos, mobiliario y/o equipos o capital de trabajo relacionados al giro del negocio del Emisor; y/o (d) suscribir préstamos con Partes Relacionadas.</p> <p>Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos remanentes de los Bonos que se coloquen posteriormente, en atención a las condiciones de negocios y necesidades financieras del Emisor, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.</p> <p>Por lo tanto, a la fecha del presente Prospecto Informativo, el Emisor no ha tomado una decisión precisa en cuanto al uso que se proyecta dar al monto remanente de los fondos netos de la venta de los Bonos que se coloquen posteriormente ni su orden de prioridad.</p>
Plazo	10 años
Pago de capital	<p>Para cada una de las Series de los Bonos Garantizados, el saldo insoluto a capital de cada Bono se pagará mediante: (i) un solo pago a capital, en su respectiva Fecha de Vencimiento; o (ii) mediante amortizaciones a capital, en cuyo caso el Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un "Período de Gracia"), el cual no podrá ser mayor a veinticuatro (24) meses contados a partir de sus respectivas Fechas de Emisión.</p> <p>Una vez transcurrido el Período de Gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados de cada Serie se pagará los Días de Pago de acuerdo con la tabla de amortización que será notificada a la Superintendencia de Mercado de Valores con no menos de dos (2) días hábiles antes de su Fecha de Oferta Respectiva, hasta su respectiva Fecha de Vencimiento o hasta su Fecha de Redención Anticipada. La forma de Pago de Capital y el Período de Gracia, si lo hubiere, serán notificados por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores S.A., mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.</p>
Garantías	<p>Las obligaciones a cargo del Emisor derivadas de los Bonos Subordinados No Acumulativos no cuentan con garantía alguna, sea real o personal. Los Bonos Garantizados estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía que será constituido en un plazo máximo de ciento veinte (120) días calendario contados desde el</p>

	momento en que se encuentre registrada la emisión de la primera Serie de Bonos Garantizados.
Redención Anticipada	Los Bonos Garantizados de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor a partir de su Fecha de Emisión Respectiva y al 100% de su Saldo Insoluto. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total podrá ser efectuada en cualquier fecha. En los casos de redenciones parciales por el Emisor, no aplicará un monto mínimo. Dicho pago se deberá realizar a prorrata a todos los Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados de la Serie a redimir. En caso de que el Emisor decida redimir anticipadamente estos Bonos Garantizados, así lo comunicará a los Tenedores Registrados de la Serie a redimir, con no menos de diez (10) días calendario de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante el procedimiento para la remisión de Hechos Relevantes a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y la Superintendencia de Mercado de Valores con indicación del monto de los Bonos Garantizados a ser redimidos, la Fecha de Redención Anticipada y la Serie que corresponde.
Agente de Pago, Registro y Transferencia	Multi Securities Inc.
Agente Fiduciario y Garantías	El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía es Sucre, Arias & Reyes Trust Services. El Fiduciario no tiene vínculo ni relación comercial con el Fideicomitente y se dedica exclusivamente al negocio fiduciario. A la fecha del presente documento, el Fiduciario no ha sido objeto de ningún tipo de sanción por parte de su ente supervisor.
Custodio	Central Latinoamericana de Valores (Latinclear)

Fuente: TAD Real Estate, S.A. / Elaboración: PCR

Redención anticipada

Los bonos garantizados de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del emisor a partir de su fecha de emisión respectiva y al 100% de su Saldo Insoluto. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total podrá ser efectuada en cualquier fecha. En los casos de redenciones parciales por el Emisor, no aplicará un monto mínimo. Dicho pago se deberá realizar a prorrata a todos los tenedores registrados de los bonos garantizados de la Serie a redimir. En caso de que el emisor decida redimir anticipadamente estos bonos garantizados, así lo comunicará con no menos de diez (10) días calendario de anterioridad a la fecha de redención anticipada, mediante el procedimiento para la remisión de hechos relevantes a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.

Los bonos subordinados no acumulativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del emisor a partir de su fecha de emisión respectiva sujeto a las siguientes condiciones: (i) hasta que se cumpla el tercer (3º) año contado a partir de la fecha de emisión, el precio de redención anticipada será de ciento por ciento (101.0%) del saldo insoluto de Capital; (ii) desde que se cumpla el tercer año contado a partir de la fecha de emisión y hasta que se cumpla el quinto año contado a partir de la fecha de emisión el precio de redención anticipada será de cien punto cinco por ciento (100.5%) del saldo insoluto de capital y (iii) desde que se cumpla el quinto aniversario desde la fecha de emisión, el emisor podrá, a su entera disposición, redimir los bonos garantizados al cien por ciento (100%) del saldo insoluto de capital y al cien por ciento (100%) de su Saldo Insoluto. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total podrá ser efectuada en cualquier fecha.

Pago de Capital

Los Bonos Garantizados podrán ser emitidos con Fecha de Vencimiento de hasta quince (15) años, contados a partir de la Fecha de Emisión Respectiva de cada serie. Para cada una de las Series de los Bonos Garantizados, el saldo insoluto a capital de cada Bono se pagará mediante: (i) un solo pago a capital, en su respectiva Fecha de Vencimiento; o (ii) mediante amortizaciones a capital, en cuyo caso el Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de Bonos (cada uno, un "Período de Gracia"), el cual no podrá ser mayor a veinticuatro (24) meses contados a partir de sus respectivas Fechas de Emisión.

Una vez transcurrido el período de gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los bonos garantizados de cada serie se pagará los días de pago de acuerdo con la tabla de amortización que será notificada a la superintendencia de mercado de valores con no menos de dos (2) días hábiles antes de su fecha de oferta respectiva, hasta su respectiva fecha de vencimiento o hasta su fecha de redención anticipada. la forma de pago de capital y el período de gracia, si lo hubiere, serán notificados por el emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores S.A., mediante un suplemento al prospecto informativo, con no menos de dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta respectiva. las amortizaciones a capital serán efectuadas en días de pago durante el periodo de vigencia de la serie correspondiente. En caso de que el día de pago no sea un día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil siguiente.

Uso de los fondos

Los fondos netos de la venta de los Bonos, luego de descontar los gastos de la Emisión, equivalen a US\$ 49,885,288.18

Los fondos netos provenientes de la colocación de la primera Serie de Bonos Garantizados, cuyo monto autorizado se estima en US\$ US\$ \$19,432,619 al 30 de junio de 2023, serán utilizados para cancelar totalmente las Hipotecas por Pagar del Emisor, las cuales ascienden a US\$ 18,867,786 al 31 de diciembre de 2022, US\$ 15,888,933.00 al 30 de septiembre de 2022 y US\$ 15,656,596.00 al 31 de diciembre de 2021.

LOS FONDOS NETOS PROVENIENTE DE LA PRIMERA SERIE DE BONOS SUBORDINADOS NO ACUMULATIVOS SERÁN UTILIZADOS PARA LA CANCELACIÓN DE LAS CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTAS DEL EMISOR. LAS CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS DEL EMISOR ASCIENDEN A US\$ 1,707,702 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, US\$ 1,708,949.00 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y US\$ 1,719,971.00 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021. LAS CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS DEL EMISOR ASCIENDEN A US\$ 6,267,301 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, US\$ 6,104,333.00 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y US\$ 5,789,386.00 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021.

Los fondos remanentes producto de la venta, que a la fecha del presente Prospecto ascienden a US\$ 23,042,499.18, podrán ser utilizados por el Emisor para: (a) capital de trabajo; (b) inversión en terrenos, mobiliario y/o equipos relacionados al giro del negocio del Emisor; (c) cancelar obligaciones financieras, y/o intereses y FECL acumulados por pagar, que hayan financiado la inversión en terrenos, mobiliario y/o equipos o capital de trabajo relacionados al giro del negocio del Emisor; y/o (d) suscribir préstamos con Partes Relacionadas.

Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos remanentes de los Bonos que se coloquen posteriormente, en atención a las condiciones de negocios y necesidades financieras del Emisor, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

Por lo tanto, a la fecha del presente Prospecto Informativo, el Emisor no ha tomado una decisión precisa en cuanto al uso que se proyecta dar al monto remanente de los fondos netos de la venta de los Bonos que se coloquen posteriormente ni su orden de prioridad.

Garantías

Los Bonos estarán garantizados por un fideicomiso irrevocable de garantía. La escritura pública por la cual se protocolice el contrato de fideicomiso irrevocable de garantía deberá quedar debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá, a favor del fideicomiso en beneficio de los tenedores registrados de los bonos en un período no mayor de 120 días calendarios contados a partir de la fecha de emisión de la primera serie, con el fin de garantizar la emisión. El fideicomiso de garantía de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984, modificada mediante la Ley No. 21 de 10 de mayo de 2017 de la República de Panamá, para garantizar únicamente a los tenedores registrados de los bonos, en su calidad de beneficiarios, el pago de las sumas que, en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar el emisor, según los términos y condiciones de los Bonos.

El fideicomiso Irrevocable de garantía y administración que se cuenta como garantía de la emisión, se constituirá 41 fincas donde cada una de las empresas relacionadas otorgará como aporte al fideicomiso, por un valor total de B/. 31.2 millones para respaldar el monto total de la emisión de los Bonos. Al considerar el valor de las propiedades se cuenta con una cobertura del 133.8% de la emisión, lo cual, se considera adecuado ya que cubre más del 100% de la emisión que se espera emitir ante cualquier riesgo de impago que pudiera existir.

DETALLE DE PROPIEDADES QUE GARANTIZAN LA EMISIÓN DE TAD REAL ESTATE, S.A.

Sociedad Propietaria	Propiedades	Valor de mercado	% Cobertura de la Emisión
Corplaza, S.A.	5 locales comerciales	5,535,000	24.6%
Corsion, S.A.	4 locales comerciales	3,900,000	17.3%
DVD Enterprises Corp.	3 locales comerciales	2,955,000	13.1%
Inversiones Inmobiliarias Monteca, S.A.	1 local comercial	3,100,000	13.8%
J. Coriat Properties, Inc.	4 locales comerciales	9,322,000	41.4%
La Antigua S.A.	3 locales comerciales	2,555,000	11.3%
Wiso Properties, S.A.	4 locales comerciales	3,876,500	17.2%
Total Avalúos	24 locales	31,243,500	138.7%

Fuente: TAD Real Estate, S.A. / Elaboración: PCR

Los Bienes Fideicomitados constituirán un patrimonio separado de los bienes propios del fiduciario para todos los efectos legales y no podrán ser secuestrados ni embargados, salvo por obligaciones incurridas o por daños causados con ocasión de la ejecución del fideicomiso, o por terceros cuando dichos bienes fideicomitados se hubieren traspasado o retenido los bienes con fraude y en perjuicio de sus derechos.

Proyecciones Financieras

TAD Real Estate, S.A., realizó proyecciones financieras para un periodo de hasta 5 años (del 2023 al 2027), en el cual, al finalizar el año 2027 espera tener un notable crecimiento en los ingresos del (+37.3%) con respecto a los ingresos obtenidos en el año 2022, y del año 2023 al 2027, un aumento promedio del (+6.7%), cuyo logro se realizará efectuando inversiones en mejoras a los inmuebles y adquiriendo nuevas propiedades, con esto se permitirá crear flujos de efectivo positivos para la adecuada cobertura de la deuda, que se va adquirir por medio de la emisión de bonos corporativos garantizados y subordinados, cuyos fondos recaudados en la primera serie de bonos garantizados será utilizados para cancelar totalmente las hipotecas por pagar del emisor y de Grupo Todo a Dólar, S.A. y Afiliada, con vencimiento a 15 años y en el que se espera realizar un Ballon Payment de US\$ 8.6 millones. Y los fondos netos provenientes de la colocación de la primera serie de bonos subordinados no acumulativos serán utilizados para cancelar las cuentas por pagar a accionistas y cuentas por pagar a afiliados del emisor y de Grupo Todo A Dólar y Afiliadas, con vencimiento a 50 años.

El flujo de caja analizado corresponde a las proyecciones donde se obtienen ingresos por alquileres, los cuales, corresponden en un promedio de (81.4%) a empresas relacionadas y un promedio de (10.6%) de alquileres a terceros, comprendidos principalmente por las compañías: Fantastic Casino Vista con un aporte de ingresos del (24.3%), seguido por Banco Nacional Villa Lu, con un (18.4%), BAC Villa Lucre RC con un (18.1%), el (16.5%) correspondientes a ingresos por Mantenimientos y el restante (22.7%) a otras entidades. Para los ingresos se proyecta un crecimiento del (19.1%) en el año 2023 y un promedio de crecimiento moderado del (3.6%) para los años 2024 al 2027. Se espera que la entidad tenga utilidades netas promedio de B/. 491.7 miles en todos los períodos proyectados; así mismo, se estima un flujo de caja acumulado positivo en toda la proyección, promediando B/. 8.7 millones de flujo de caja por los siguientes cinco años. De esta manera, los ingresos proyectados indican que la entidad tendrá ingresos promedio en los años 2023 – 2027 de B/. 5.0 millones, donde los ingresos por alquileres de locales a empresas relacionadas son la fuente más representativa de las proyecciones durante cada período.

Dentro de los ingresos proyectados participan 8 relacionadas y las que más representan la totalidad de ingresos según la proyección de ingresos realizada son: J. Coriat Properties Inc., con un aporte de ingresos del (27.7%), Wiso Properties, S.A., con un (23.8%), Corplaza, S.A., con un (15.1%); DVD Enterprise Corp., con un (15.0%), COrsión, S.A., con un (10.7%) y una menor participación de La Antigua, S.A. con un (4.2%) e Inversiones Inmobiliarias con el restante (3.4%). Asimismo, dichos ingresos se esperan incrementar con la adquisición de un nuevo local en el año 2023 y a partir del año 2024 se asume la apertura de 3 locales por año, en los meses de febrero, abril y junio de cada año hasta el año 2027, cada local se estima que cuenta con 400 metros cuadrados por tienda y se espera que generen un promedio de B/. 393.4 miles anuales. Lo anterior denota la buena estrategia de la entidad de incrementar los activos productivos financiados con la emisión que realizará, mostrando incrementos interanuales durante los años proyectados, indicando una adecuada gestión.

Adicional, los gastos totales de la emisión constan de un primer pago en el año 2023 por B/. 311.1 miles, seguido por 4 pagos iguales de B/. 47.4 miles en los años del 2024 al 2027; así también, se estima egresos promedio en el flujo de caja de inversión en los años 2023 – 2027 por B/. 1.3 millones por concepto de depreciaciones y amortizaciones, así como gastos administrativos por un promedio de B/. 1.5 millones. Luego de esto, se realizarán gastos en los flujos de financiamiento, los cuales promedian B/. 1.3 millones, en los cuales se contempla realizar los pagos de gastos financieros del programa de emisión de bonos, en donde el gasto se realizará en pagos totales anuales promedio de B/. 989.9 miles para los bonos garantizados que será emitidos para el reemplazo de deuda y un promedio anual de B/. 276.2 miles para los bonos subordinados para la compra de nuevos locales. Según la proyección indicada, se puede observar que la entidad será capaz de generar los flujos de efectivo necesarios para cumplir adecuadamente con el pago de las obligaciones financieras que espera emitir.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DE TAR REAL ESTATE, S.A.

Flujo de Efectivo	2023	2024	2025	2026	2027
Alquileres TAD Locales Actuales	3,909	3,909	3,909	3,909	3,909
Alquiler a Terceros	510	510	510	510	510
Alquiler TAD (Nuevos locales)	55	232	396	560	724
Ingreso de Interés por préstamo por pagar relacionada	165	225	219	213	206
Otros ingresos	-	-	-	-	-
Ganancia en el valor razonable de las propiedades	-	-	-	-	-
Total de Ingresos	4,639	4,876	5,034	5,192	5,350
Gastos Generales y Administrativos	(1,522)	(1,537)	(1,550)	(1,560)	(1,569)
Total de gastos	(1,522)	(1,537)	(1,550)	(1,560)	(1,569)
EBITDA	3,117	3,340	3,485	3,632	3,781
Depreciaciones y Amortizaciones	(1,158)	(1,263)	(1,368)	(1,473)	(1,578)
Flujo de inversión	(1,158)	(1,263)	(1,368)	(1,473)	(1,578)
Gastos de interés Bonos garantizados	(58)	(1,194)	(1,218)	(1,235)	(1,244)
Gastos de interés Bonos subordinados no acumulativos	(153)	(307)	(307)	(307)	(307)
Gastos de Emisión	(311)	(45)	(45)	(45)	(45)
Flujo de financiamiento (total gastos)	(523)	(1,546)	(1,570)	(1,587)	(1,597)
Impuesto sobre la renta	(79)	(133)	(137)	(143)	(151)
Otros flujos de caja	(79)	(133)	(137)	(143)	(151)
flujo de caja	1,358	398	410	429	454
flujo de caja acumulado	3,573	3,971	4,381	4,810	5,264

Fuente: TAD Real Estate, S.A. / Elaboración: PCR

Al cierre del año 2023, la cobertura proyectada sobre gastos financieros se coloca en (14.7 veces) con un valor EBITDA de B/. 3.1 millones, mostrando holgados niveles de cobertura debido a que no se pagará todo el año de intereses, posteriormente en los años del 2024 al 2027, se coloca en una cobertura promedio de (2.3 veces); lo anterior denota la capacidad de la empresa de cumplir con sus obligaciones financieras en los próximos 5 años. Por su parte, el promedio de cobertura sobre gastos financieros en todos los años proyectados es de (4.8 veces), la cobertura está por encima de (2 veces) en todos los años proyectados, lo que indica que la compañía contará con la capacidad de pago de intereses sobre la deuda que estima emitir.

Por otro lado, al considerar la cobertura de EBITDA sobre la deuda total (intereses, gastos de emisión e impuestos) el valor para el año 2023 es se sitúa en (5.2 veces); con un promedio en los siguientes 4 años proyectados de (2.1 veces), mostrando a partir del año 2024 una adecuada cobertura de (2.0 veces). Cabe mencionar, que las proyecciones se muestran con cobertura apropiada que rondan en una cobertura mínima de (2.0 veces) y una máxima de (14.7 veces) en ambos indicadores a lo largo de la proyección; evidenciando que la compañía cuenta con la suficiente capacidad de honrar la totalidad de gastos financieros

Los resultados proyectados indican que la sociedad cuenta con una cobertura apropiada para cubrir el pago de los intereses de los bonos emitidos durante los siguientes 5 años. Por su parte, también se consideró la cobertura del flujo de caja acumulado derivado del giro del negocio, la cobertura promedio del flujo de caja acumulado sobre la deuda total se coloca en una cobertura adecuada promedio de (4.1 veces), y la cobertura del flujo de caja acumulado sobre gastos financieros se muestra en un promedio anual de (13.3 veces), indicando que el proyecto contará con una cobertura holgada para honrar las obligaciones de la emisión de bonos.

INDICADORES DE COBERTURA DE TAD REAL ESTATE, S.A.

Indicadores de Cobertura	2,023	2,024	2,025	2,026	2,027
EBITDA	3,117	3,340	3,485	3,632	3,781
Gastos Financieros	212	1,501	1,525	1,542	1,551
Gastos de Emisión	311	45	45	45	45
Deuda total	523	1,546	1,570	1,587	1,597
Impuesto sobre la renta	79	133	137	143	151
Flujo de caja	1,358	398	410	429	454
Flujo de caja acumulado	3,573	3,971	4,381	4,810	5,264
EBITDA/ Gastos Financieros	14.7	2.2	2.3	2.4	2.4
EBITDA / (Deuda Total + Impuestos)	5.2	2.0	2.0	2.1	2.2
Flujo de caja acumulado / (Deuda Total + Impuestos)	6.8	2.4	7.0	2.5	1.6
flujo de caja acumulado / Fastos financieros	39.7	6.2	6.5	6.8	7.3

Fuente: TAD Real Estate, S.A. / Elaboración: PCR

Análisis de sensibilidad de flujos proyectados

Escenario: Decremento en el total ingresos por ventas y aumento en los gastos administrativos

Derivado de las consecuencias de la recuperación por la pandemia COVID-19 se realizó un análisis de sensibilización donde las variables utilizadas son la reducción en ingresos por alquileres y el aumento en los gastos generales y administrativos, tomando en consideración que el giro del negocio del cliente es en el sector inmobiliario; por lo cual, cualquier atraso de parte de sus arrendatarios podría afectar los ingresos y tener un alza en los gastos; no obstante, se considera que esta situación es moderadamente baja, ya que, según sus datos financieros históricos, en el año 2020 no impactó de sobremanera el ingreso de la entidad, reflejando un alza notable solamente en los gastos administrativos; sin embargo, fue capaz de cumplir con sus obligaciones financieras de forma apropiada.

Considerando el modelo financiero del Emisor, el equipo de PCR, realizó un análisis de sensibilidad con múltiples variables, en donde se identificó que las más sensibles son los ingresos por alquileres y los gastos de operación, se contempló una reducción de un (-39.6%) en promedio a los ingresos, donde los ingresos totales promedian B/. 3.0 millones a lo largo de la proyección. Se observa que al realizar esto, se mantiene un EBITDA promedio positivo de B/. 1.5 millones; no obstante, la cobertura sobre la deuda total es ajustada a 1, promediando (1 veces) en los años proyectados del 2023 al 2027. Sin embargo, es importante resaltar que dicho escenario tiene poca probabilidad de ocurrencia considerando la estabilidad observada en el negocio, incluso en el año del impacto de la pandemia mundial, y en el crecimiento interanual obtenido en los años históricos de operación. Asimismo, se determinó que la entidad aún con la reducción sensibilizada en los ingresos aún es capaz de hacer frente adecuadamente al pago de sus obligaciones.

INDICADORES DE COBERTURA SENSIBILIZADO TAD REAL ESTATE, S.A.

Indicadores de Cobertura	2023	2024	2025	2026	2027
EBITDA	601	1,679	1,707	1,730	1,748
Gastos Financieros	212	1,501	1,525	1,542	1,551
Gastos de Emisión	311	45	45	45	45
Deuda total	523	1,546	1,570	1,587	1,597
Impuesto sobre la renta	79	133	137	143	151
Flujo de caja	1,358	398	410	429	454
Flujo de caja acumulado	1,358	1,755	2,165	2,594	3,048
EBITDA/ Gastos Financieros	2.8	1.1	1.1	1.1	1.1
EBITDA / (Deuda Total + Impuestos)	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Flujo de caja acumulado / (Deuda Total + Impuestos)	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
flujo de caja acumulado / Gastos financieros	16.5	3.7	4.1	4.5	4.9

Fuente: TAD Real Estate, S.A / Elaboración: PCR

Anexos

BALANCE GENERAL

Balance General (cifras en miles de balboas)	dic-20	dic-21	dic-22
Activo	43.383	44.755	49.346
Activo Corriente	792	335	367
Efectivo	591	115	298
Cuentas por cobrar	118	101	3
Pagos anticipados	84	119	66
Activo No Corriente	42.591	44.420	48.980
Mobiliarios y equipos, netos	18	18	13
Propiedades de inversión	40.961	42.840	47.414
Cuenta por cobrar-partes relacionadas	1.049	1.026	1.357
Adelanto de compras de locales comerciales	563	536	195
Pasivo	23.835	24.064	27.908
Pasivo Corriente	3.610	2.051	2.374
Sobregiro bancario	0	0	0
Hipotecas por pagar-Corriente	2.390	1.153	1.308
Intereses acumulados por pagar	623	87	59
Cuentas por pagar	98	149	943
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	59	603	5
Adelantos recibidos de clientes	441	59	58
Pasivo No Corriente	20.225	22.013	25.535
Cuentas por pagar-Accionistas	1.545	1.720	1.708
Hipotecas por pagar-No Corriente	12.616	14.504	17.560
Cuentas por pagar - partes relacionadas	6.064	5.789	6.267
Patrimonio	19.548	20.692	21.438
Capital en acciones	60	0	0
Capital adicional pagado en exceso	22	22	22
Ganancias retenidas	19.509	20.716	21.460
Impuesto complementario	-43	-46	-44
Total Pasivo y Patrimonio	43.383	44.755	49.346

Fuente: TAD Real Estate, S.A. / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS

Estado de Resultados (cifras en miles de balboas)	dic-20	dic-21	dic-22
Ingresos por alquileres	2.582	2.807	3.896
Otros ingresos	3	3	38
Total ingresos operativos	2.585	2.810	3.933
Total gastos generales y administrativos	-813	-1.214	-1.951
Gastos Administrativos	813	1.214	1.951
Utilidad en Operaciones	1.771	1.597	1.983
Depreciaciones y amortizaciones	-26	-5	-6
Gastos financieros	1.092	991	1.291
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	1.470	629	64
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	2.124	1.230	750
Impuesto sobre la renta	-54	-24	-6
Utilidad neta (pérdida neta)	2.070	1.206	744

Fuente: TAD Real Estate, S.A. / Elaboración: PC

INDICADORES FINANCIEROS

Ratios Financieros	dic-20	dic-21	dic-22
Rentabilidad			
ROE	10.6%	5.8%	3.5%
ROA	4.8%	2.7%	1.5%
Margen Bruto	68.5%	56.8%	50.4%
Margen Neto	80.2%	43.0%	19.1%
Liquidez			
Capital de Trabajo	-4,362	-3,436	-
Liquidez inmediata	15.4%	8.9%	15.4%
Solvencia			
Solvencia (activo/pasivo)	1.8	1.9	1.8
Solvencia patrimonial	2.2	2.2	2.3
Endeudamiento patrimonial	1.2	1.2	1.3
Eficiencia y Cobertura			
Eficiencia (Gtos Administración / Ingresos Totales)	31.47%	43.18%	49.59%
Gastos operativos/ Activo Total	1.87%	2.71%	3.95%
EBITDA/Gastos Financieros	0.74	1.22	1.51
EBITDA/Pasivos no corrientes	0.09	0.08	0.08

Fuente: TAD Real Estate, S.A. / **Elaboración:** PCR



REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMA



DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, al primer (1er) día del mes de abril de dos mil veinticuatro (2024), ante mí, **GIOVANNA LIBETH SANTOS ALVEO**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, Abogada, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho –setecientos doce –quinientos noventa y nueve (8-712-599), Notaria Pública Cuarta del Circuito de Panamá, comparecieron personalmente **JACOBO CORIAT NUSTAS**, varón, mayor de edad, con cedula de identidad personal número cuatro-setecientos cuatro-doscientos noventa y cinco (4-704-295), actuando en calidad de Presidente y Gerente General; **MOISES CORIAT**, varón mayor de edad, con cedula de identidad personal número cuatro-setecientos treinta y nueve-ochocientos ochenta y seis (4-739-886), actuando en calidad de tesorero; y **ANGEL ALEXIS DIAZ GUERRA**, varón, mayor de edad, con cedula de identidad personal número cuatro-doscientos treinta y siete-setecientos cuarenta y nueve (4-237-749), actuando en calidad de Contralor; todos de **TAD REAL ESTATE, S.A.** sociedad anónima constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, constituida mediante la Escritura Publica número cinco mil setecientos setenta y siete (5,777) de dieciocho (18) de agosto de dos mil veinte (2020) de la Notaria Undécima del Circuito de Panamá, debidamente inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) al folio electrónico número uno cinco cinco seis nueve ocho siete siete dos (155698772), desde el doce (12) de noviembre de dos mil veinte (2020), que lo sucesivo se le denominara **"TAD REAL ESTATE"**, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el acuerdo ocho-dos mil (8-2000) del veintidós (22) de mayo de dos mil (2000) de la superintendencia del mercado de valores (antes Comisión Nacional de Valores) de la República de Panamá, modificado por el acuerdo diez-dos mil uno (10-2001) de diecisiete (17) de agosto de dos mil uno (2001), el Acuerdo siete-dos mil dos (7-2002) del catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002), el Acuerdo tres-dos mil cinco (3-2005) de treinta y uno (31) de marzo de dos mil cinco (2005) y el Acuerdo seis-dos mil once (6-2011) de doce (12) de agosto de dos mil once (2011), por este medio dejo constancia bajo gravedad de juramento, de lo siguiente: -----

- a. Que hemos revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023). -----
- b. Que nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas

305631

sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto-Ley uno (1) de mil novecientos noventa y -nueve (1999) tal y como quedo modificado mediante la Ley sesenta y siete (67) de dos mil once (2011) y ordenado como Texto Único por la Asamblea Nacional y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueran hechas.-----

c. Que nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de TAD REAL ESTATE, para el periodo correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).-----

d. Que los firmantes:-----

d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos de la empresa. --

d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **TAD REAL ESTATE** y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.

d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de **TAD REAL ESTATE**, dentro de los noventa (90) días previos, a la emisión de los Estados Financieros-----

d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas en esa fecha. -----

e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **TAD REAL ESTATE**, lo siguiente:

e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **TAD REAL ESTATE**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos-----

e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **TAD REAL ESTATE**-----

f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de TAD REAL ESTATE, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en fomo importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o

REPUBLICA DE PANAMA
TIMBRE

15-3-27



PS Nº 467

REPUBLICA DE PANAMA

CENTESIMOS DE BALBOA

08.00

PAPEL NOTARIAL



NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

debilidades importantes dentro de la empresa. _____

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercadeo de Valores de la República de Panamá a los veintiún (21) días del mes de diciembre del año dos mil vientres (2023) _____

Leída como le fue esta declaración al compareciente, en presencia de los testigos instrumentales

MIGUEL ANGEL GUILLEN ESCOBAR, portador de la cédula de identidad personal número ocho – trescientos doce – setecientos ochenta y ocho (8-312-788) y **LUZGINIEVE CASTRO RIVAS DE FIGUEROA**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ochodocientos cuarenta y siete-quinientos diez (8-247-510), ambas vecinas de esta ciudad; a quienes conozco, y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia la firman todos juntos con los testigos, por ante mí, La Notaria que doy fe. _____

JACOBO CORIAT NUSTAS
Presidente y Gerente General

MOISES CORIAT
Tesorero

ANGEL ALEXIS DIAZ GUERRA
Contralor

MIGUEL ANGEL GUILLEN ESCOBAR

LUZGINIEVE CASTRO RIVAS DE FIGUEROA

LCDA. GIOVANNA LIBETH SANTOS ALVEO
NOTARIA PUBLICA CUARTA



305632