

# **INMOBILIARIA MMD PANAMA, S.A. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

## **Estados Financieros Consolidados-Interinos**

30 de Septiembre de 2021

(Con el Informe del Contador Independiente  
de fecha 15 de octubre de 2021)



**INMOBILIARIA MMD PANAMA, S.A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros Consolidados Interinos**  
30 de Septiembre de 2021

**Informe del Contador Independiente**

<b>Índice de Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe del Contador Independiente	1
Estado Consolidado de Situación Financiera Interino	2
Estado Consolidado de Resultados Integrales Interinos	3
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Interino	4
Estado Consolidado de Flujo de Efectivo Interino	5
Notas a los Estados Financieros Consolidados Interinos	6-18

**INFORMACIÓN ADICIONAL COMBINADA DE LAS INMOBILIARIAS POR  
LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**

Consolidación de los Estados de Situación Financiera	Anexo 1
Consolidación de los Estados de Resultados Integrales	Anexo 2



## **INFORME DEL CONTADOR INDEPENDIENTE**

A los Accionistas de la Compañía  
**INMOBILIARIA MMD PANAMA, S.A. Y SUBSIDIARIAS**

### **Opinión**

En mi opinión, los estados financieros consolidados de **INMOBILIARIA MMD PANAMA, S.A. Y SUBSIDIARIAS**, (en adelante Las “Compañía”) presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera al 30 de septiembre de 2021 y los estados consolidados de los resultados integrales, cambio el patrimonio y sus flujos de efectivo, por los nueve meses terminados en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Responsabilidad de la administración en relación con los Estados Financieros**

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros.

### **Información suplementaria**

La información suplementaria incluida en los anexos 1 y 2 se presentan para propósitos de análisis y no es requerida como parte de los estados financieros ni para presentar la situación financiera y el desempeño financiero de **INMOBILIARIA MMD PANAMA, S.A. Y SUBSIDIARIAS**.

15 de Octubre de 2021  
Panamá, República de Panamá

*Lourdes M. Fong A.*

**Licda. Lourdes M. Fong A.**  
Contador Público Autorizado  
Número de Idoneidad 0275-2006



**INMOBILIARIA MMD PANAMA, S.A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)  
**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA -INTERINO**  
**30 DE SEPTIEMBRE DE 2021-2020**  
**(CIFRAS EN BALBOAS)**

	Notas	Septiembre 2021	Diciembre 2020	Notas	Septiembre 2021	Diciembre 2020
<b>ACTIVOS</b>						
Activos corrientes:						
EFFECTIVO	3	63,158	-	6	-	222,466
CUENTAS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS	5	1,986,804	944,510	6	15,061	15,061
<b>Total de activos corrientes</b>		2,049,962	944,510	5	472,760	78,354
<b>Activos no corrientes:</b>					1,699	12,768
PROPIEDADES DE BIENES DE INVERSIÓN, neto	4	4,836,298	4,857,498		489,520	328,649
EQUIPO Y MEJORAS, neto	4	32,830	58,712	6	82,248	94,272
OTROS ACTIVOS		552,556	519,672	7	1,756,337	891,532
<b>Total de activos no corrientes</b>		5,421,684	5,435,882		762,925	765,772
					2,601,510	1,751,576
<b>Total de Pasivo</b>					3,091,030	2,080,225
<b>PATRIMONIO:</b>						
Acciones Comunes	10				10,000	10,000
Impuesto complementario					(18,366)	(15,788)
Superávit por revaluación					3,967,429	3,967,429
Utilidades retenidas					421,553	338,526
<b>Total de Patrimonio</b>					4,380,616	4,300,167
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>7,471,646</b>	<b>6,380,392</b>		<b>7,471,646</b>	<b>6,380,392</b>

El estado consolidado de situación financiera interino, debe ser leído en conjunto con las notas que acompañan los Estados Financieros Consolidados Interinos.

**INMOBILIARIA MMD PANAMA, S.A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)  
**ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 - 2020**  
**(CIFRAS EN BALBOAS)**

	Notas	Septiembre 2021	Septiembre 2020
<b>INGRESOS POR ALQUILERES</b>		172,183	124,986
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS	<b>8</b>	<u>(141,576)</u>	<u>(54,245)</u>
UTILIDAD EN OPERACIONES		30,607	70,741
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS):</b>			
INGRESOS POR SERVICIOS		3,150	790
INGRESOS POR REEMBOLSOS		79,725	41,290
COSTOS FINANCIEROS		<u>(30,455)</u>	<u>(79,924)</u>
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA		83,027	32,897
IMPUESTO SOBRE LA RENTA		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>UTILIDAD NETA</b>		<u><u>83,027</u></u>	<u><u>32,897</u></u>

El estado consolidado de resultados integrales interino, debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los Estados Financieros Consolidado.

**INMOBILIARIA MMD PANAMA, S.A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)  
**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO-INTERINO**  
**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 - 2020**  
(CIFRAS EN BALBOAS)

	Acciones comunes	Impuesto complementario	Superávit por revaluación	Utilidades retenidas	Total
<b>BALANCE AL 01 DE ENERO 2020</b>	38,000	(12,352)	460,000	263,164	748,812
AUMENTO EN ACCIONES	10,000	-	-	-	10,000
ELIMINACIÓN POR CONSOLIDACIÓN	(38,000)	-	-	-	(38,000)
INCREMENTO POR REVALUACIÓN	-	-	3,507,429	-	3,507,429
IMPUESTO COMPLEMENTARIO	-	(3,436)	-	-	(3,436)
UTILIDAD DEL PERIODO	-	-	-	75,362	75,362
<b>BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020</b>	10,000	(15,788)	3,967,429	338,526	4,300,167
IMPUESTO COMPLEMENTARIO	-	(2,578)	-	-	(2,578)
UTILIDAD DEL PERIODO	-	-	-	83,027	83,027
<b>BALANCE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021</b>	10,000	(18,366)	3,967,429	421,553	4,380,616

El estado consolidado de cambios en el patrimonio interino, debe ser leído con las notas que acompañan los Estados Financieros Consolidados.

**INMOBILIARIA MMD PANAMA, S.A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)  
**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO- INTERINO**  
**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 - 2020**  
(CIFRAS EN BALBOAS)

	Septiembre 2021	Septiembre 2020
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
<b>Utilidad neta</b>	83,027	32,897
Ajuste para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:		
Costo financiero	30,455	79,924
Depreciación y amortización	25,882	25,937
<b>Cambios en los activos y pasivos operativos:</b>		
Cuentas por cobrar	-	17,712
Otros activos	(32,884)	787,167
Gastos e impuestos acumulados por pagar	10,918	29,831
Otros pasivos	(2,847)	(53,658)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>	<b>114,551</b>	<b>919,810</b>
Impuesto sobre la renta pagado	(21,987)	(28,633)
Intereses pagados	(30,455)	(79,924)
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación</b>	<b>62,109</b>	<b>811,253</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Disminución de propiedad y equipo neto	21,200	-
Reclasificación de propiedad planta y equipo, neto	-	10,000
Acciones Comunes	-	32,801
<b>Flujo de efectivo neto de las actividades de inversión</b>	<b>21,200</b>	<b>42,801</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(1,042,294)	1,469,896
Cuentas por pagar partes relacionadas	394,406	(1,087,853)
Sobregiro Bancario	(222,466)	(25,191)
Porción corriente de la deuda con vencimiento en un año	-	(154,196)
Deuda a largo plazo con vencimiento después de un año	(12,024)	(565,063)
Cuentas por pagar accionista	864,805	746,180
Cuentas por pagar Financiera Cash Solutions Corp.	-	(1,243,750)
Impuesto complementario	(2,578)	(3,437)
<b>Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento</b>	<b>(20,151)</b>	<b>(863,414)</b>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO</b>	<b>63,158</b>	<b>(9,360)</b>
EFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO	-	9,360
<b>EFECTIVO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021</b>	<b>63,158</b>	<b>-</b>

El estado consolidado de flujos de efectivo interino, debe ser leído con las notas que acompañan los Estados Financieros Consolidados.

# INMOBILIARIA MMD PANAMÁ S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERINOS

30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

(CIFRAS EN BALBOAS)

---

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria MMD Panamá, S.A. (en adelante la “Empresa”), está constituida bajo las leyes de la República de Panamá, según Escritura Pública N° 6323 del 6 de marzo de 2013 en la Notaría Décima del Circuito de Panamá.

Los estados financieros de Inmobiliaria MMD Panamá, S.A. y Subsidiarias, incluyen las siguientes compañías:

Inmobiliaria Bithcorp, S.A., constituida en la República de Panamá desde el 20 de mayo de 1992, según Escritura Pública N° 2114 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá.

Inmobiliaria C & R Piher, S.A., constituida en la República de Panamá desde el 11 de junio de 1996, según Escritura Pública N° 7106 de la Notaría Décima del Circuito de Panamá.

Tudor Estuardo, S.A., constituida en la República de Panamá desde el 3 de enero de 2003, según Escritura Pública N° 45 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá.

Joyería Albrook, S.A., constituida en la República de Panamá desde el 13 de mayo de 2003, según Escritura Pública N° 2555 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá.

Inversiones VIPI, S.A., constituida en la República de Panamá desde el 11 de agosto de 2005, según Escritura Pública N° 6520 de la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá.

#### **Autorización para la emisión de los estados financieros**

Estos estados financieros consolidados fueron autorizados por la gerencia general para su emisión el 15 de octubre de 2021.

### 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación, se presenta un resumen de políticas contables significativas adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados de la empresa, las cuales han sido utilizadas:

- a **Base de la presentación** - La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas.

También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad de la compañía. Las áreas que involucran un alto grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados, se revelan en la Nota D.



- h Moneda funcional** - Los registros de la empresa están expresados en balboas (B/.) la unidad monetaria de la República de Panamá está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso normal.
- c Principio de consolidación** - Los estados financieros consolidados de la empresa Inmobiliaria MMD Panamá, S.A. y Subsidiarias se consolidaron porque Inmobiliaria MMD Panamá, S.A., posee el 100% de las acciones de las sociedades consolidadas. Los saldos y transacciones entre compañías han sido eliminados. Incluyen las cuentas del estado de situación financiera, los resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo.
- d Estimaciones de contabilidad y juicios críticos** - En los estados financieros consolidados por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021, se ha utilizado estimaciones realizadas por la alta administración de la empresa, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ella. Básicamente estas estimaciones se refieren a: La vida útil de propiedad, equipo, mobiliario y mejoras a la propiedad arrendada, y prestaciones laborales. Estas estimaciones se realizaron con la información disponible al 30 de septiembre de 2021.
- e Reconocimiento del ingreso** - Los ingresos por alquileres de locales se presentan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar y representan los importes a cobrar por los locales arrendados en el marco ordinario de las actividades, de las empresas.
- f Reconocimiento del gasto** - Los gastos se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que puede medirse en forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.
- g Cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar concedidas se presentan a su valor principal pendiente de cobro.
- h Propiedad de Bienes de Inversiones, Equipo y mejoras- neto** - La propiedad y equipo se indican al costo histórico menos depreciación y amortización acumulada. El costo histórico incluye el gasto que es directamente atribuible a la adquisición de los bienes.

Los bienes inmuebles, edificios, locales y terrenos al ser adquiridos con intención de lucro, son activos productivos, por ende, ante las NIIF Completas, las mismas no estarán clasificadas en el rubro de propiedad y equipo, sino bajo bienes de inversión. Estos generan superávit por revalorización o déficit por devaluación en su valor de demanda, más no generan depreciación.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que la Empresa obtenga los beneficios económicos futuros asociados al bien y el costo se pueda medir confiablemente. Los costos considerados, reparaciones y mantenimiento se cargan al estado consolidado de resultados integrales durante el período financiero en el cual se incurren.

Los gastos de depreciación y amortización de propiedad y equipos se cargan a las operaciones corrientes utilizando el método de línea recta considerando la vida útil estimada de los activos. La vida útil estimada de los activos es considerada con rangos de 3 a 30 años.

<b>Categoría</b>	<b>Porcentaje anual</b>	<b>Vida útil</b>
Edificio	3.33%	30 años
Equipo	20%	5 años
Mejoras	10%	10 años

La ganancia o pérdida que se dé, la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo y es reconocido en el estado consolidado de resultados integrales.

- i* **Deterioro de Activos no Financieros** - Los valores en libros de los activos no financieros de la entidad, son revisados a la fecha del estado consolidación de situación financiera para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce su pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado consolidado de resultados integrales.
- j* **Arrendamientos operativos** - En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien pertenecen al arrendador. Los pagos de alquileres bajo arrendamiento operacional son cargados al estado consolidado de resultados integrales utilizando el método de línea recta sobre el término del arrendamiento pertinente.
- k* **Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado consolidado de situación financiera del Grupo cuando éste se ha convertido en parte obligada contractual del instrumento.
- l* **Efectivo y equivalente de efectivo** - Para propósito del estado consolidado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista y depósitos a plazo en bancos con vencimientos originales a tres meses o menos.

- m. Préstamos y sobregiros bancarios* - Los préstamos y sobregiros bancarios que devengan intereses son registrados cuando se reciben, neto de los costos directos de emisión. Los cargos financieros, (incluyendo primas por pagar sobre liquidación o redención), son registrados sobre una base de acumulación y son sumados al valor de registro del instrumento si es que no han sido cancelados en el período en que se generaron.
- n. Cuentas por pagar comerciales* - Las cuentas por pagar comerciales se presentan a su valor nominal.
- a. Instrumento de capital* - Los instrumentos de capital son registrados cuando se reciben, neto de los costos directos de emisión.

### 3. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Comprenden efectivo en caja y cuentas corrientes depositadas en bancos mantenidos por la Empresa para la función de tesorería. El valor en libros de estos activos se aproxima al valor razonable.

	<b>Septiembre 2021</b>	<b>Diciembre 2020</b>
<b>Caja Menuda</b>	100	-
<b>Banco</b>		
Capital Bank Inc.	5,792	-
Banco General, S.A.	<u>57,266</u>	<u>-</u>
Sub-total	<u>63,058</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<u>63,158</u>	<u>-</u>

El riesgo de crédito, sobre los fondos líquidos está limitado debido a que los fondos están depositados en instituciones financieras reconocidas.

Para el año 2020, la administración de la empresa se encontraba en proceso de aprobación, de una nueva cuenta con el Banco General.

#### 4. PROPIEDAD DE BIENES DE INVERSIÓN, neto

Al 30 de septiembre de 2021 las propiedades de inversión se resumen a continuación:

	Septiembre 2021		
	Terreno	Edificio	Total
<b>Costo de adquisición:</b>			
Al 1° de enero de 2021	2,851,500	2,005,998	4,857,498
Disminución	<u>(21,200)</u>	<u>-</u>	<u>(21,200)</u>
Al 30 de septiembre de 2021	<u>2,830,300</u>	<u>2,005,998</u>	<u>4,836,298</u>

#### Garantía

Véase Nota No.6

	Diciembre 2020		
	Terreno	Edificio	Total
<b>Costo de adquisición:</b>			
Al 1° de enero de 2020	853,000	558,767	1,411,767
Ajuste por Revaluación	1,998,500	1,508,929	3,507,429
Reclasificación	<u>-</u>	<u>(61,698)</u>	<u>(61,698)</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>2,851,500</u>	<u>2,005,998</u>	<u>4,857,498</u>

#### Garantía

Véase Nota No.6

**EQUIPO Y MEJORA, neto**

	Septiembre 2021		
	Mejoras Capitalizadas	Equipo	Total
<b>Costo de adquisición:</b>			
Al 1° de enero de 2021	187,958	3,169	191,127
Adquisiciones	-	-	-
Al 30 de Septiembre de 2021	<u>187,958</u>	<u>3,169</u>	<u>191,127</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Al 1° de enero de 2021	130,442	1,973	132,415
Gastos del año	<u>25,680</u>	<u>202</u>	<u>25,882</u>
Al 30 de Septiembre de 2021	<u>156,122</u>	<u>2,175</u>	<u>158,297</u>
Valor neto según libros al 30 de septiembre de 2021	<u>31,836</u>	<u>994</u>	<u>32,830</u>

**Garantía:**

Véase la Nota No.6

	Diciembre 2020		
	Mejoras Capitalizadas	Equipo	Total
<b>Costo de adquisición:</b>			
Al 1° de enero de 2020	187,958	3,169	191,127
Adquisiciones	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2020	<u>187,958</u>	<u>3,169</u>	<u>191,127</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Al 1° de enero de 2020	124,183	1,656	125,839
Gastos del año	<u>6,259</u>	<u>317</u>	<u>6,576</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>130,442</u>	<u>1,973</u>	<u>132,415</u>
Valor neto según libros al 31 de diciembre de 2020	<u>57,516</u>	<u>1,196</u>	<u>58,712</u>

Inmobiliaria MMD Panamá, S. A., realizó Avalúos en el mes de abril de este año, a todas sus propiedades detalladas a continuación:

- 1. Inmobiliaria MMD Panamá, S.A.:**  
**Finca:** 30360044-8008  
**Propiedad:** Good Year Investment. (Trámite de Escritura para Préstamo Hipotecario Comercial).  
**Ubicada en:** PH Tower Center Arraiján, local B2-05, Corregimiento de Burunga, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá.  
**Valor según demanda: B/.384,000.00 (Trescientos Ochenta y Cuatro Mil Balboas).**
  
- 2. Inmobiliaria MMD Panamá, S.A.:**  
**Finca:** 39796-4301  
**Ubicada en:** Terreno en Boquete, Sector Las Trancas frente a la carretera de Boquete, Corregimiento de Boquete, Distrito de Boquete.  
**Valor según demanda: B/.200,000.00 (Doscientos Mil Balboas)**
  
- 3. Inmobiliaria MMD Panamá, S.A.**  
**Finca:** 23600-4605  
**Ubicada en:** Terreno Potrerillos, Camino hacia Boquete a 19.5 kms de la Vía Interamericana, Corregimiento de Potrerillos Abajo, Distrito de Dolega.  
**Valor según demanda: B/.246,000.00 (Doscientos Cuarenta y Seis Mil Balboas).**
  
- 4. Inmobiliaria MMD Panamá, S.A.**  
**Finca:** 30177765-4501  
**Nombre de la propiedad:** Financial Warehousing of Latin América, S. A. (Fwla) Préstamo Hipotecario Comercial.  
**Ubicada en:** PH Plaza F Sur 507 Local N° 25, en Calle F Sur y Calle Tomas Armuelles, Corregimiento de David, en la Provincia de Chiriquí.  
**Valor según demanda: B/.204,000.00 (Doscientos Cuatro Mil Balboas)**
  
- 5. Inversiones Vipi, S.A.:**  
**Finca:** 89952-8602  
**Ubicada en:** Terreno en la Avenida Las Américas frente a la sucursal de Global Bank, Corregimiento de Barrio Colón, Distrito de la Chorrera, Provincia de Panamá.  
**Valor según demanda: B/.600,000.00 (Seiscientos Mil Balboas).**
  
- 6. Tudor Estuardo, S.A.:**  
**Finca:** 53153-8006  
**Ubicada en:** P.H. Centro Comercial Vista Alegre, Local 29, Corregimiento de Vista Alegre, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá.  
**Valor según demanda: B/.160,000.00 (Ciento Sesenta Mil Balboas).**

**7. Tudor Estuardo, S.A.:**

**Finca:** 85210-454501

**Ubicada en:** P.H. Plaza El Terronal II PB, Local N° 2, Corregimiento David, Distrito de David, Provincia de Chiriquí.

**Valor según demanda: B/.439,000.00 (Cuatrocientos Treinta y Nueve Mil Balboas).**

**8. Tudor Estuardo, S.A.:**

**Finca:** 83837-4501

**Ubicada en:** P.H. Terraza de Venicio, Apto N° 4, Avenida Francisco Clark y Calle O Norte, Corregimiento David, Distrito de David, Provincia de Chiriquí.

**Valor según demanda: B/. 92,000.00 (Noventa y Dos Mil Balboas)**

**9. Joyería Albrook, S.A.:**

**Finca:** 59771-8720

**Ubicada en:** Centro Comercial de Albrook Mall PB, Local F-18, Corregimiento de Ancón, Distrito de Panamá.

**Valor según demanda: B/.864,000.00 (Ochocientos Sesenta y Cuatro Mil Balboas).**

**10 Inmobiliaria Bithcorp, S.A.:**

**Finca:** 3955-8700

**Ubicada en:** Calle 7ª. Rio Abajo frente al Burger King, Local N° 2, Corregimiento de Rio abajo, Distrito de Panamá.

**Valor según demanda: B/.1,400,000.00 (Un Millón Cuatrocientos Mil Balboas).**

**11 Inmobiliaria C&R Piher, S.A.**

**Finca:** 33102-8709

**Ubicada en:** P.H. Plaza Carolina II, Local N° 6, Corregimiento de Parque Lefevre, Distrito de Panamá.

**Valor según demanda: B/.247,000.00 (Doscientos Cuarenta y Siete Mil Balboas).**

## 5. SALDO Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Incluidos en el estado consolidado de situación financiera al 30 de septiembre de 2021 se encuentran los siguientes saldos entre partes relacionadas:

	<b>Septiembre 2021</b>	<b>Diciembre 2020</b>
<b>En activos:</b>		
MMD 21, S.A.	-	183,227
Transferencias Mas Me Dan, S.A.	145,706	157,706
Financiera Cash Solution Corp	1,835,978	603,577
Taqacaros, S.A.	1,615	-
Inmobiliaria MMD Guatemala, S.A.	2,921	-
Habba Enterprese, S.A.	584	-
<b>Total</b>	<u>1,986,804</u>	<u>944,510</u>

	<b>Septiembre 2021</b>	<b>Diciembre 2020</b>
<b>En pasivo:</b>		
MMD 21, S.A.	230,945	55,494
MMD Inmobiliaria Coronado, S.A.	196,308	-
MMD Nuevo Grupo, S.A.	45,507	21,438
Financiera Cash Solution Corp. S.A.	-	1,422
<b>Total</b>	<u>472,760</u>	<u>78,354</u>

Como consecuencia de las transacciones entre subsidiarias, el estado consolidado de resultados integrales no refleja transacciones entre subsidiarias.

La administración considera que el valor en libros a se aproxima a su valor razonable.



## 6. SOBREGIRO BANCARIO Y DEUDA A LARGO PLAZO

El sobregiro bancario y la deuda a largo plazo al 30 de septiembre de 2021 se detalla a continuación:

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
<b>Sobregiro</b>		
Capital Bank, Inc.	<u>-</u>	<u>222,466</u>
<b>Deuda a largo plazo</b>		
Banco General, S.A.	<u>97,309</u>	<u>109,333</u>
<b>Sub-Total</b>	97,309	109,333
Menos porción corriente de la deuda a largo plazo con vencimiento dentro de un año	<u>(15,061)</u>	<u>(15,061)</u>
Deuda a largo plazo con vencimiento después de un año	<u>82,248</u>	<u>94,272</u>

Las obligaciones bancarias se formalizaron con tipos de intereses fijo-ajustables a opción del banco y expusieron a la Empresa a riesgo de interés en el valor razonable.

**Capital Bank, Inc.** - Contrato de línea de sobregiro con la sociedad Inmobiliaria MMD Panamá, S. A., fue cancelada el 12 de enero 2021.

**Banco General, S.A.** - Préstamo Hipotecario a largo plazo con pagos a capital, intereses y feci por B/.1,677.20. A consecuencia del impacto con lo del Covid-19 el banco de forma automática quedó un ajuste por moratoria en las letras del préstamo asumiendo únicamente intereses y feci, a partir de Abril a Octubre 2020, en el mes de Noviembre 2020, comenzó amortizar capital y la letra mensual quedó en 1,997.20.

### **Garantía:**

Primera hipoteca y anticresis se encuentra la Finca inscrita al Folio Real N° 30177765, asiento 1, Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Chiriquí, del local N° 25 P.H. Plaza F-507 ubicado en la calle F Sur y calle Tomas Armuelles, Corregimiento de David, en la Provincia de Chiriquí.

### **Fianzas:**

Fianzas solidarias de Oscar Terán Gomila y Rafael Gerardo Arosemena Valdés y otros.

## 7. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Las cuentas por pagar accionistas no tienen convenio de pago, fecha de vencimiento, ni devengó intereses al 30 de septiembre de 2021. La administración considera que el valor en libros se aproxima a su valor razonable.

## 8. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Al 30 de septiembre los gastos generales y administrativos se detallan de la siguiente manera:

	Septiembre	Septiembre
	2021	2020
Honorarios por Servicios	67,628	3,230
Otros alquileres	-	181
Cuentas malas	-	10,240
Impuestos Generales	8,785	3,968
Seguros Generales	3,858	-
Gastos Bancarios	247	521
Agua y Tasa de Aseo	16	17
Gastos Legales y Notariales	245	-
Reparaciones y Mantenimiento	6,550	8,863
Depreciacion y amortizacion	25,882	25,937
Gastos por reembolsos	18,977	-
Otros Gastos Miscelaneos	<u>9,388</u>	<u>1,288</u>
Total de gastos	<u>141,576</u>	<u>54,245</u>

## 9. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las empresas, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales para los tres últimos periodos fiscales, según regulaciones vigentes.

Durante el año 2010 se modificaron las regulaciones fiscales en la República de Panamá, por lo cual el gasto de impuesto sobre la renta corriente debe ser registrado a una tasa del 25% sobre la renta neta gravable con base en el monto que resulte mayor entre:

renta neta gravable que resulta de deducir la renta gravable del contribuyente las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción y los arrastres de pérdidas legalmente autorizados, este cálculo se conocerá como el método tradicional.

La renta neta gravable que resulte de deducir del total de ingresos gravables del contribuyente, el 95.33% (este cálculo se conocerá como el cálculo alternativo del impuesto sobre la renta).

Si al momento de practicar el cálculo para determinar el impuesto sobre la renta, la Empresa determinara que incurrirá en pérdida, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del cálculo alternativo del impuesto sobre la renta exceda el 25%.

Para los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021, las Empresas no determinaron el impuesto sobre la renta.

## 10. CAPITAL EN ACCIONES

El capital pagado está compuesto de la siguiente manera:

<b>Compañía</b>	<b>Septiembre</b>	<b>Diciembre</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Capital Social</b>	<b>Capital Social</b>
	<b>Pagado</b>	<b>Pagado</b>
Inmobiliaria MMD Panamá, S. A.	10,000	10,000
Inmobiliaria Bithcorp, S. A.	12,000	12,000
Inmobiliaria C&R. Piher, S. A.	5,000	5,000
Tudor Estuardo, S. A.	10,000	10,000
Joyería Albroom, S.A.	1,000	1,000
Inversiones Vipi, S.A.	10,000	10,000
<b>Sub-total en acciones</b>	<b>48,000</b>	<b>48,000</b>
Menos ajuste por consolidación	<u>(38,000)</u>	<u>(38,000)</u>
<b>Total de Acciones</b>	<b><u>10,000</u></b>	<b><u>10,000</u></b>

Para el 21 de febrero año 2021, Inmobiliaria MMD Panamá, S.A. pasa hacer dueña del 100% de las acciones de las compañías Bithcorp, S.A., Inmobiliaria C&R Piher, S.A., Tudor Estuardo, S.A., Joyería Albroom, S.A., e Inversiones Vipi, S.A.

## 11. HECHOS DE IMPORTANCIA

A inicios del mes de enero 2020, el gobierno chino confirmó la existencia del coronavirus COVID-19 (el "virus" o "COVID-19"). Este virus se propagó rápidamente por todo el mundo, lo que resultó en un nivel significativo de infecciones y llevó a la Organización Mundial de la Salud ("OMS") a declarar al COVID-19 como una pandemia el 11 de marzo de 2020.

En respuesta a la pandemia, el gobierno de Panamá ha implementado medidas graduales sin precedentes que incluyen el cierre temporal de escuelas y universidades, la cancelación de reuniones sociales, la restricción de viajes internacionales, el cierre físico de empresas, cercos sanitarios y finalmente una cuarentena total a partir del 25 de marzo de 2020. Estas medidas han resultado en una menor actividad económica para la gran mayoría de las industrias en el país.

El virus ha provocado los siguientes impactos clave en las operaciones comerciales a nivel mundial, tales como:

- Interrupción en la producción.

- Interrupciones en la cadena de suministros.
- Falta de disponibilidad de personal.
- Reducción en ventas, utilidades o productividad.
- Cierre de instalaciones y tiendas.
- Retrasos en las expansiones de negocios planificados.
- Incapacidad para aumentar el financiamiento.
- Cambio en la tasa y precios de mercado.

Consideramos que el desarrollo y la propagación de COVID-19 mantuvo un impacto económico en las operaciones de la empresa que se evidencia entre un año con otro al 30 de septiembre de 2021.

\*\*\*\*\*



**INMOBILIARIA MMD PANAMA, S.A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)  
**ANEXO DE CONSOLIDACION DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**  
**(CIFRAS EN BALBOAS)**

	Inmobiliaria MMD Panama, S.A.	Inmobiliaria Bithcorp, S.A.	Inmobiliaria C&R Piber, S.A.	Tudor Estuado, S.A.	Joyeria Albrook, S.A.	Inmobiliaria Vipi, S.A.	Sub-Total	Eliminaciones	Total
<b>ACTIVOS</b>									
<b>Activos corrientes:</b>									
EFFECTIVO	47,331	-	-	15,827	-	-	63,158	-	63,158
CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS	1,959,708	79,961	31,445	87,064	336,809	24,929	2,519,916	(533,112)	1,986,804
<b>Total de activos corrientes</b>	2,007,039	79,961	31,445	102,891	336,809	24,929	2,583,074	(533,112)	2,049,962
<b>Activos no corrientes:</b>									
PROPIEDADES DE BIENES DE INVERSION, neto	1,034,298	1,400,000	247,000	691,000	864,000	600,000	4,836,298	-	4,836,298
EQUIPO Y MEJORA, neto	954	12,843	141	59	18,833	-	32,830	-	32,830
INVERSION	38,000	-	-	-	-	-	38,000	(38,000)	-
OTROS ACTIVOS	74,115	285,907	171,461	4,202	6,871	10,000	552,556	-	552,556
<b>Total de activos no corrientes</b>	1,147,367	1,698,750	418,602	695,261	889,704	610,000	5,459,684	(38,000)	5,421,684
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	3,154,406	1,778,711	450,047	798,152	1,226,513	634,929	8,042,758	(571,112)	7,471,646
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>									
<b>PASIVOS:</b>									
<b>Pasivos corrientes:</b>									
DEUDA A CORTO PLAZO CON VENCIMIENTO A UN AÑO.	15,061	-	-	-	-	-	15,061	-	15,061
CUENTAS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS	1,005,872	-	-	-	-	-	1,005,872	(533,112)	472,760
GASTOS E IMPUESTOS ACUMULADOS POR PAGAR	-	326	1,120	253	-	-	1,699	-	1,699
<b>Total de pasivos corrientes</b>	1,020,933	326	1,120	253	-	-	1,022,632	(533,112)	489,520
<b>Pasivos no corrientes:</b>									
DEUDA A LARGO PLAZO CON VENCIMIENTO DESPUES A UN AÑO.	82,248	-	-	-	-	-	82,248	-	82,248
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	1,009,337	262,000	270,000	75,000	-	140,000	1,756,337	-	1,756,337
OTROS PASIVOS	408,787	2,844	4,129	23,082	321,926	2,157	762,925	-	762,925
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	1,500,372	264,844	274,129	98,082	321,926	142,157	2,601,510	-	2,601,510
<b>TOTAL DE PASIVO</b>	2,521,305	265,170	275,249	98,335	321,926	142,157	3,624,142	(533,112)	3,091,030
<b>PATRIMONIO:</b>									
Acciones Comunes	10,000	12,000	5,000	10,000	1,000	10,000	48,000	(38,000)	10,000
IMPUESTO COMPLEMENTARIO	(1,088)	(5,018)	(502)	(6,414)	(5,344)	-	(18,366)	-	(18,366)
SUPERAVIT POR REVALUACION	685,972	1,338,300	195,754	504,225	783,178	460,000	3,967,429	-	3,967,429
Utilidades retenidas	(61,783)	168,259	(25,454)	192,006	125,753	22,772	421,553	-	421,553
<b>Total de Patrimonio</b>	633,101	1,513,541	174,798	699,817	904,587	492,772	4,418,616	(38,000)	4,380,616
<b>TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO</b>	3,154,406	1,778,711	450,047	798,152	1,226,513	634,929	8,042,758	(571,112)	7,471,646

**INMOBILIARIA MMD PANAMA, S.A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)  
**ANEXO DE CONSOLIDACION DE ESTADO DE RESULTADOS -INTEGRALES**  
**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**  
**(CIFRAS EN BALBOAS)**

	Inmobiliaria MMD Panama, S.A.	Inmobiliaria Bithcorp, S.A.	Inmobiliaria C&R Piher, S.A.	Tudor Estuardo, S.A.	Joyeria Albrook, S.A.	Inmobiliaria Vipi, S.A.	Total
INGRESOS POR ALQUILER	23,947	42,006	18,855	46,375	41,000	-	172,183
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS	(91,857)	(8,167)	(8,127)	(19,791)	(8,509)	(5,125)	(141,576)
(PERDIDA) UTILIDAD EN OPERACIÓN	(67,910)	33,839	10,728	26,584	32,491	(5,125)	30,607
OTROS INGRESO (GASTOS)	3,150	-	-	-	-	-	3,150
INGRESOS POR SERVICIOS	43,312	-	-	5,794	-	30,619	79,725
COSTOS FINANCIEROS	(30,455)	-	-	-	-	-	(30,455)
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	(51,903)	33,839	10,728	32,378	32,491	25,494	83,027

