



República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

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

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

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

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

A. Aplicabilidad:

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

B. Responsabilidad por la información:

Los informes que se presenten a la SMV no podrán contener información ni declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni podrán omitir información sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dichas solicitudes e informes no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas (Artículo 118: Estándar de divulgación de información. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

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

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

C. Preparación de los Informes de Actualización:

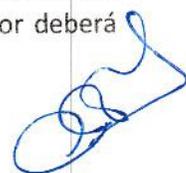
Este no es un formulario para llenar espacios en blanco. Es únicamente una guía del orden en que debe presentarse la información. El formulario podrá ser igualmente descargado desde la página web de la SMV (www.supervalores.gob.pa), bajo el botón de "Formularios" y en la sección Dirección de Emisores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

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

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

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

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



Trimestre Terminado al **30 Junio de 2023**

Nombre del Emisor: **INMOBILIARIA MMD 21, S.A.**

Valores que ha registrado: **PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS CORPORATIVOS**

Números de Teléfono y Fax del Emisor: **60340681**

Domicilio /Dirección física del Emisor: **Llano Bonito,**

Nombre de la persona de contacto del Emisor: **Carlos Raúl Piad Herbruger**

Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor:
c.piadh@masmedan.com

I Parte:

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

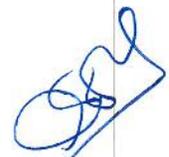
ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A) LIQUIDEZ: Al 30 de junio del 2,023 se ha observado una reducción del efectivo en banco de 1.10 %, comparado diciembre 2022 por \$138,745, versus junio de 2023 por \$125,081, sin embargo, podemos incrementar el efectivo debido que estamos en el segundo trimestre del año en curso. El ratio activo corriente / total de activo \$603,676/\$9,494,403 es 6.35%, por el otro lado se puede observar que la relación de activos corrientes / pasivos corriente se ubica 14.1 veces.
En conclusión, la Empresa continúa manteniendo una buena liquidez y Capital de Trabajo ya que se encuentra en \$ 560,995 al cierre de junio/23.

Los ingresos por alquileres e intereses aseguran un ingreso mensual, lo que permitirá a la Inmobiliaria MMD 21 S.A. ir fortaleciendo cada vez más.

B) RECURSOS DE CAPITAL:

El Patrimonio del Emisor al cierre de junio de 2,023 fue \$3,439,151 lo que hace que la palanca financiera de la empresa sea de 1.77/1. Cabe destacar, que la inmensa mayoría de ese pasivo es a largo plazo, por la emisión de bonos, lo que nos permite tener un flujo de caja holgado. Importante destacar que a medida que pasen los años, las propiedades de la Inmobiliaria deben tender a incrementarse.



C) RESULTADO DE LAS OPERACIONES:

El rubro de ingresos por alquiler incremento 36.2% en comparación de junio 2022 \$39,879, a junio 2023 a US\$ 54,356. Representa un 28.58 % de los ingresos totales. El ratio Utilidad Operativa/ Gastos Financieros es positivo debido a que no hubo gastos financieros. La Utilidad Neta es de \$16,232.

Los gastos generales al 30 de junio de 2,023 sumaron \$ 12,632. Cabe destacar que cerca del 38.98% de estos gastos corresponden a honorarios profesionales por servicios de la emisión de bono. No hubo gastos financieros. El ROE es negativo 0.47%, el ROTA es de 0.27%.

El EBITA al 30 de junio es de \$26,662.

D) ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

En el corto plazo no se prevé nada que pueda cambiar la posición financiera de la Inmobiliaria que tenga como consecuencia afectación severa a la economía panameña, provocando el cierre de empresas y, por ende, que se desalquilen varios de nuestros locales, hiriendo severamente nuestro flujo de caja.

Podemos observar que la economía panameña en 2022 se recupera con fuerza, luego del impacto de la pandemia Covid-19, muestran los informes del Banco Mundial (BM), Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal), calificadoras de riesgos y el Fondo Monetario Internacional (FMI).

II Parte:

Estados Financieros interinos del emisor correspondientes al Trimestre para el cual está reportando.

III Parte:

Cuando aplique, Estados Financieros interinos correspondientes al Trimestre para el cual está reportado el emisor, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso de que el garante o fiadores de los valores registrados no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Interinos. **NO APLICA**

IV Parte:

Cuando aplique, Certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitido, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso. **NO APLICA**

V Parte:

Divulgación

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Trimestral entre los inversionistas y al público en

general, dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre del trimestre correspondiente, por alguno de los medios que allí se indican.

1. Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Trimestral y el nombre del medio:

1.1 Diario de circulación nacional:

1.2 Periódico o revista especializada de circulación nacional:

1.3 Portal o Página de Internet Colectivas (web sites), del emisor, siempre que sea de acceso público: WWW.SUPERVALORES.GOB.PA

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: 4 de Agosto 2023.

2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:

Firma (s)

CARLOS RAUL PIAD HERBRUGER.
REPRESENTANTE LEGAL

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

MMD-21, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados Interinos

A los seis meses terminados el 30 de junio de 2023

(Con el Informe del Contador Independiente
de fecha 21 de julio de 2023)

MMD-21, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados Interinos

A los seis meses terminados el 30 de junio de 2023

Con el Informe del contador Independiente

Índice de Contenido	Páginas
Informe del Contador Independiente	1-2
Estado Consolidado de Situación Financiera	3
Estado Consolidado de Resultados Integrales	4
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros Consolidados	7-18

INFORMACIÓN ADICIONAL CONSOLIDADA DE LAS SUBSIDIARIAS A LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023

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

INFORME DEL CONTADOR INDEPENDIENTE

A la Junta Directiva de la Compañía

MMD-21, S.A. Y SUBSIDIARIAS

Opinión

En mi opinión, los estados financieros consolidados interinos de **MMD-21, S.A. Y Subsidiarias** (en adelante la compañía) presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **MMD-21, S.A. Y Subsidiarias**, al 30 de junio de 2023 y los estados consolidados de resultados integrales, cambio en el patrimonio y sus flujos de efectivo, por los seis meses terminados en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados interinos que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Responsabilidad de la administración en relación con los Estados Financieros Consolidados Interinos

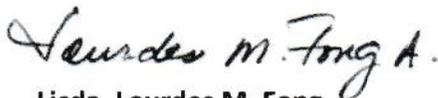
La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros.

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 y el desempeño financiero de **MMD-21, S.A. Y Subsidiarias**.

21 de julio de 2023

Panamá, República de Panamá



Licda. Lourdes M. Fong

Contador Público Autorizado

Número de Idoneidad 0275-2006

MMD-21, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Panama, Republica de Panama)

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA

POR EL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023

(CIFRAS EN BALBOAS)

	Notas	Junio 2023	Diciembre 2022
ACTIVOS			
Activos Corrientes:			
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCO	4	125,081	138,745
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADA	6	478,595	292,762
Total de Activos Corrientes		603,676	431,507
Activos no Corrientes:			
PROPIEDAD DE BIENES DE INVERSIÓN, neto	5	3,102,000	3,102,000
PROPIEDAD, MEJORAS Y EQUIPO, NETO	5	7,783	8,168
CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS	9	1,140,725	-
PRESTAMO POR COBRAR	8	4,500,000	-
GASTOS E IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADO		48,470	-
OTROS ACTIVOS		91,749	255,903
Total de Activos no Corrientes		8,890,727	3,366,071
TOTAL DE ACTIVOS		9,494,403	3,797,578
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Pasivos Corrientes:			
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	6	5,329	3,896
GASTOS E IMPUESTOS ACUMULADOS POR PAGAR		37,352	30,199
Total de Pasivos Corrientes		42,681	34,095
Pasivos no Corriente:			
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	9	2,999	344,528
BONOS POR PAGAR	2	6,000,000	-
OTROS PASIVOS		9,572	9,572
Total de Pasivos no Corrientes		6,012,571	354,100
TOTAL DE PASIVOS		6,055,252	388,195
PATRIMONIO			
ACCIONES COMUNES	7	21,000	21,000
IMPUESTO COMPLEMENTARIO		(16,449)	(14,781)
SUPERÁVIT POR REEVALUACIÓN		1,765,338	1,736,891
UTILIDAD ACUMULADA		1,669,262	1,666,273
TOTAL EN PATRIMONIO		3,439,151	3,409,383
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		9,494,403	3,797,578

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

MMD-21, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Panama, Republica de Panama)

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES

POR EL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023

(CIFRAS EN BALBOAS)

	Notas	a los tres (3) meses a junio		a los seis (6) meses a junio	
		2023	2022	2023	2022
INGRESOS POR ALQUILERES		54,346	39,879	108,511	90,072
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS	10	<u>(12,632)</u>	<u>(29,339)</u>	<u>(63,226)</u>	<u>(62,089)</u>
UTILIDAD EN OPERACIONES		41,714	10,540	45,285	27,983
OTROS INGRESOS (GASTOS)					
Intereses ganados		135,121	10	208,628	-
Intereses pagados		(151,233)	-	(231,781)	1,377
Otros Ingresos		<u>675</u>	<u>675</u>	<u>1,350</u>	<u>-</u>
UTILIDAD ANTES DE					
IMPUESTO SOBRE LA RENTA		26,277	11,225	23,482	29,360
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	11	<u>(10,045)</u>	<u>(2,826)</u>	<u>(20,493)</u>	<u>(11,536)</u>
UTILIDAD NETA	12	<u><u>16,232</u></u>	<u><u>8,399</u></u>	<u><u>2,989</u></u>	<u><u>17,824</u></u>

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

MMD-21, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Panama, Republica de Panama)

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR EL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023

(CIFRAS EN BALBOAS)

	Acciones comunes	Impuesto complementario	Superávit por reevaluación	Utilidad acumulada	Total de Patrimonio
BALANCE AL 1 DE ENERO DE 2022	21,000	(12,937)	1,736,891	1,603,125	3,348,079
IMPUESTO COMPLEMENTARIO	-	(1,844)	-	-	(1,844)
UTILIDAD NETA DEL PERIODO 2022	-	-	-	63,148	63,148
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	21,000	(14,781)	1,736,891	1,666,273	3,409,383
AJUSTE AL SUPERAVIT POR REEVALUACION	-	-	28,447	-	28,447
IMPUESTO COMPLEMENTARIO	-	(1,668)	-	-	(1,668)
UTILIDAD NETA DEL PERIODO 2023	-	-	-	2,989	2,989
BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2023	<u>21,000</u>	<u>(16,449)</u>	<u>1,765,338</u>	<u>1,669,262</u>	<u>3,439,151</u>

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

MMD-21, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023

(CIFRAS EN BALBOA)

	Junio 2023	Junio 2022
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	2,989	17,824
Ajuste para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:		
Impuesto sobre la renta	20,493	11,536
Depreciación y amortización	385	210
Baja en depreciación	-	(569)
Cambios en los activos y pasivos operativos:		
Otros activos	164,154	(1,262,515)
Gastos e impuestos pagados por anticipado	(48,470)	-
Gastos e impuestos acumulados por pagar	5,511	16,413.00
Otros pasivos	-	(329)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	145,062	(1,217,430)
Impuesto sobre la renta pagado	(18,851)	(17,031)
Flujo de efectivo neto de las actividades de operación	126,211	(1,234,461)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Baja en activo fijo	-	1,050
Flujo de efectivo neto de las actividades de inversión	-	1,050
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(185,833)	274,312
Cuentas por pagar partes relacionadas	1,433	(72,814)
Préstamo por cobrar	(4,500,000)	-
Bono por pagar	6,000,000	-
Superávit por reevaluación	28,447	-
Cuentas por pagar accionistas	(341,529)	727,894
Cuentas por cobrar accionistas	(1,140,725)	414,477
Impuesto complementario	(1,668)	(1,704)
Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento	(139,875)	1,342,165
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO	(13,664)	108,754
EFFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO	138,745	35,087
EFFECTIVO AL 30 DE JUNIO DE 2023	125,081	143,841

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

MMD-21, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERINOS
A LOS TRES MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023
(CIFRAS EN BALBOAS)**

1. INFORMACIÓN GENERAL

EMPEÑOS MAS ME DAN LA CADENA DEL BILLETE, S.A. (en adelante la “Empresa”), está constituida bajo las leyes de la República de Panamá, según Escritura Pública N° 8032 del 15 de noviembre de 1999, en la Notaría Tercera del Circuito de Panamá, inscrita con Ficha 370550, Documento Redi 46763. Se realiza un Certificado de enmienda del Pacto Social de **EMPEÑOS MAS ME DAN LA CADENA DEL BILLETE, S.A.**, mediante la cual se reforma la cláusula número uno del Pacto social a fin de cambiar el nombre de dicha sociedad a **MMD-21, S.A.** con la Escritura 11058 el 27 de mayo de 2010, en la Notaría Decima del Circuito de Panamá.

Los estados financieros de **MMD-21, S.A. y Subsidiarias** las conforman las siguientes compañías:

Anaos, S.A., constituida en la República de Panamá desde el 13 de septiembre de 2001, según Escritura Pública N° 5888 de la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá, inscrita con Ficha 406002, Documento Redi 270532.

Vasa Romanov, S.A. constituida en la República de Panamá desde el 24 de septiembre de 1999, según Escritura Publica 9738 de la Notaria Duodécima del Circuito de Panamá, inscrita con Ficha 367957, Documento Redi 29196.

Todas estas empresas mantienen sus operaciones en la República de Panamá. Su actividad económica principal es Inmobiliaria con bienes propios arrendados.

Autorización para la emisión de los estados financieros

Estos estados financieros consolidados interinos fueron autorizados por la Junta Directiva para su emisión el 21 de julio de 2023.

2. EVENTOS RELEVANTES

La Empresa obtuvo una autorización para la Emisión Pública de Bonos Corporativos, mediante la resolución No. **SMV 25-23 de 23 de enero de 2023**. Esta emisión se encuentra lista en la Bolsa de Valores de Panamá.

Términos y condiciones de la emisión de Bonos Corporativos no Acumulativos:

SERIE:	Varias Series
EMISOR:	MMD21, S.A. y Subsidiarias.
MONTO:	Ocho Millones de Balboas (B/.8,000,000.00).
BONOS POR PAGAR:	Seis Millones de Balboas (B/.6,000,000.00).
TASA DE INTERES:	La tasa de interés será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable.
PLAZO:	Los Bonos tendrán un plazo de vigencia que no excederá los diez (15) años a partir de la Fecha de Emisión Respectiva de cada serie.
PAGOS DE INTERES:	Los días 30 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año.
BASE DEL CALCULO:	365/365 días.
PLAZO DE LA SERIE:	50 AÑOS.
PAGO A CAPITAL:	Los Bonos Subordinados No Acumulativos se pagará en la fecha de vencimiento.
REDENCION ANTICIPADA:	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 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 Subordinados No Acumulativos de la Serie a redimir. En caso de que el Emisor decida redimir anticipadamente estos Bonos Subordinados No Acumulativos, así lo comunicará a los Tenedores Registrados de la Serie a redimir, con no menos de diez (10) días 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 Subordinados No Acumulativos a ser redimidos, la Fecha de Redención Anticipada y la Serie que corresponde. Dicho pago se deberá realizar a prorrata a todos los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados No Acumulativos de la Serie a redimir. La porción del saldo redimida de los Bonos Subordinados No Acumulativos dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya pagar al Agente de Pago, Registro y Transferencia las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.
GARANTIAS:	Las obligaciones a cargo del Emisor derivadas de los Bonos Subordinados No Acumulativos no contarán con garantía alguna, sea real o personal.
CALIFICADORA:	Pacific Credit Rating.
CALIFICACION:	BBB

3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

a Base de la presentación - La preparación de los estados financieros auditados de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) 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.

b 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 **MMD-21, S.A. y Subsidiarias**, se consolidaron por tener accionistas comunes y administración conjunta, 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 interinos terminados el 30 de junio de 2023, 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. Estas estimaciones se realizaron con la información disponible al 30 de junio de 2023.

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 Inversión, 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 NIIFs 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.

Categoría	Porcentaje anual	Vida útil
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 consolidado 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.
- o. Instrumento de capital** - Los instrumentos de capital son registrados cuando se reciben, neto de los costos directos de emisión.

4. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Comprenden efectivo en caja menuda 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.

	Junio 2023	Diciembre 2022
Bancos:		
Banco General S.A.	118,672	128,390
Capital Bank Inc.	<u>6,409</u>	<u>10,355</u>
Total	<u>125,081</u>	<u>138,745</u>

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

5. PROPIEDAD DE BIENES DE INVERSION, neto

Al 30 de junio de 2023 las propiedades de inversión se resumen a continuación:

		Junio 2023	
	Terreno	Edificio	Total
Costo de adquisición:			
Al 1º de enero de 2023	<u>2,588,370</u>	<u>513,630</u>	<u>3,102,000</u>
Al 30 de junio de 2023	<u>2,588,370</u>	<u>513,630</u>	<u>3,102,000</u>
		Diciembre 2022	
	Terreno	Edificio	Total
Costo de adquisición:			
Al 1º de enero de 2022	<u>2,588,370</u>	<u>513,630</u>	<u>3,102,000</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>2,588,370</u>	<u>513,630</u>	<u>3,102,000</u>

EQUIPO Y MEJORAS, neto

Al 30 de junio de 2023, el equipo y la mejora se presentan a continuación:

	Junio 2023		
	Mejoras	Total	
Costo de adquisición:			
Al 1º de enero de 2023	<u>9,932</u>	<u>9,932</u>	
Al 30 de junio de 2023	<u>9,932</u>	<u>9,932</u>	
Depreciación acumulada:			
Al 1º de enero de 2023	1,764	1,764	
Gastos del año	<u>385</u>	<u>385</u>	
Al 30 de junio de 2023	<u>2,149</u>	<u>2,149</u>	
Valor neto según libros al 30 de junio de 2023	<u>7,783</u>	<u>7,783</u>	
	Diciembre 2022		
	Equipo	Mejoras	Total
Costo de adquisición:			
Al 1º de enero de 2022	1,050	9,932	10,982
(*) Disminución por traspaso	<u>(1,050)</u>	<u>-</u>	<u>(1,050)</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>-</u>	<u>9,932</u>	<u>9,932</u>
Depreciación acumulada:			
Al 1º de enero de 2022	525	1,681	2,206
(*) Disminución por traspaso	<u>(569)</u>	<u>-</u>	<u>(569)</u>
Gastos del año	<u>44</u>	<u>83</u>	<u>127</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>-</u>	<u>1,764</u>	<u>1,764</u>
Valor neto según libros al 31 de diciembre de 2022	<u>-</u>	<u>8,168</u>	<u>8,168</u>

(*) La disminución en el activo y depreciación de Equipo corresponde al traspaso de los bienes de Inversiones VIPI, S.A.

MMD-21, S. A. y Subsidiarias, realizó Avalúos en el año 2021 a todas sus propiedades detalladas a continuación:

1. MMD-21, S.A.

Finca No. 111426-8709

Ubicada: Terreno en Panamá, Avenida José Agustín Arango, Parque Lefevre, Lote #7, Corregimiento de Parque Lefevre, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

Superficie: 1.543.31 Mts2.

Valor según Demanda: B/.1,000,000.00 (UN MILLON DE BALBOAS).

2. MMD-21, S.A.

Finca No. 10761-9901

Ubicada: Terreno en Santiago, Avenida Polidoro Pinzón o Calle 10., Lote S/N. Corregimiento de Santiago, Distrito de Santiago, Provincia de Veraguas, (frente al Xtra de la Terminal).

Superficie: 1.296.00 Mts2.

Valor según Demanda: B/.486,000.00 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL BALBOAS).

3. MMD-21, S.A.

Finca No. 157017-8713

Ubicada: Terreno en Villalobos Lote #4. Corregimiento de Pedregal, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

Superficie: 1.050.43 Mts2.

Valor según Demanda: B/.31,500.00 (TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS BALBOAS).

4. ANAOS, S.A.

Finca No. 108287-8716

Ubicada: Terreno en Pacora, Carretera hacia sector de Cabangas, entrando por COPEG hacia la playa, 2.5 kms., Lote S/N. Corregimiento de Pacora, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

Superficie: 6H 7.657.68 Mts2.

Valor según Demanda: B/.340,500.00 (TRESCIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS BALBOAS).

5. ANAOS, S.A.

Finca No. 57148-8A05

Ubicada: P.H. Centro Comercial Los Andes, Local C-12, Corregimiento de Belisario Porras, Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá.

Superficie: 95.10 Mts2

Valor según Demanda: B/.301,500.00 (TRESCIENTOS UN MIL QUINIENTOS BALBOAS).

- 6. ANAOS, S.A.**
Finca No. 57150-8A05
Ubicada: P.H. Centro Comercial Los Andes, Local C-14, Corregimiento de Belisario Porras, Distrito de San Miguelito, Provincia de Panamá.
Superficie: 95.10 Mts2.
Valor según Demanda: B/.301,500.00 (TRESCIENTOS UN MIL QUINIENTOS BALBOAS).
- 7. VASA ROMANOV, S.A.**
Finca No. 48557-8707
Ubicada: P.H. Centro Comercial La Gran Estación, Local 50. Corregimiento de Pueblo Nuevo, Distrito de Panamá.
Superficie: 144 Mts2
Valor según Demanda: B/.284,889.00 (DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE BALBOAS).
- 8. VASA ROMANOV, S.A.**
Finca No. 48558-8707
Ubicada: P.H. Centro Comercial La Gran Estación, Local 51. Corregimiento de Pueblo Nuevo, Distrito de Panamá.
Superficie: 99.25 Mts2.
Valor según Demanda: B/.196,356.00 (CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS BALBOAS).
- 9. VASA ROMANOV, S.A.**
Finca No. 48559-8707
Ubicada: P.H. Centro Comercial La Gran Estación, Local 51A. Corregimiento de Pueblo Nuevo, Distrito de Panamá.
Superficie: 80.75 Mts2.
Valor según Demanda: B/.159,755.00 (CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL SETESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO BALBOAS).

6. SALDO Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Incluidos en el estado de situación financiera al 30 de junio de 2023, se encuentran los siguientes saldos entre partes relacionadas:

	Junio 2023	Diciembre 2022
En Activos:		
Transferencias Mas Me Dan, S.A.	70,287	51,608
Servicios Integrales, S.A.	69,578	86,274
Financiera Cash Solution Corp.	<u>338,730</u>	<u>154,880</u>
Total	<u><u>478,595</u></u>	<u><u>292,762</u></u>
	Junio 2023	Diciembre 2022
En Pasivos:		
Taqacaros, S.A.	<u>5,329</u>	<u>3,896</u>

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

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

7. CAPITAL EN ACCIONES

El capital pagado está compuesto de la siguiente manera:

Compañía	Junio 2023 Capital Social Pagado	Diciembre 2022 Capital Social Pagado
MMD 21, S.A.	21,000	21,000
Anaos, S.A.	10,000	10,000
Vasa Romanov, S.A.	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>
Sub-total en acciones comunes	36,000	36,000
Menos: ajuste por eliminación	<u>(15,000)</u>	<u>(15,000)</u>
Total de Acciones	<u><u>21,000</u></u>	<u><u>21,000</u></u>

8. PRÉSTAMO POR COBRAR

El préstamo por cobrar corresponde a pagaré al vencimiento, el cual tienen una vigencia de diecinueve (19) años con un interés anual del doce por ciento (12%) pagaderos trimestralmente.

9. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR ACCIONISTAS

Las cuentas por cobrar y pagar accionistas no tienen convenio de pago, fecha de vencimiento, ni devengó intereses al 30 de junio de 2023. La administración considera que el valor en libros se aproxima a su valor razonable.

10. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Al segundo trimestre terminado el 30 de junio de 2023, los gastos generales y administrativos están compuestos de la siguiente manera:

	Junio 2023	Junio 2022
Cargos Bancarios	15	16
Depreciación y amortización	55	683
Impuestos generales	3,411	2,344
Honorarios por servicios profesionales	4,925	18,663
Prima de seguros generales	195	133
Reparación y mantenimientos	589	266
Gastos por reembolso	-	6,804
Otros gastos	<u>3,442</u>	<u>430</u>
Total	<u><u>12,632</u></u>	<u><u>29,339</u></u>

El incremento en los gastos administrativos no es recurrente, se debe a los gastos de emisión de bonos.

11. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las empresas, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, 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:

La 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 el periodo terminado el 30 de junio de 2023, las Empresas determinaron el impuesto sobre la renta bajo el método tradicional.

MMD-21, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Panama, Republica de Panama)

**ANEXO DE CONSOLIDACION DEL LOS ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
POR EL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023
(CIFRAS EN BALBOAS)**

	MMD 21, S.A.	ANAOS, S.A.	VASA ROMANOV, S.A.	SUB-TOTAL	ELIMINACIONES	TOTAL
ACTIVOS						
Activos Corrientes:						
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCO	125,081	-	-	125,081	-	125,081
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADA	700,118	-	-	700,118	(221,523)	478,595
Total de Activos Corrientes	825,199	-	-	825,199	(221,523)	603,676
Activos no Corrientes:						
PROPIEDAD DE BIENES DE INVERSIÓN, neto	1,517,500	943,500	641,000	3,102,000	-	3,102,000
EQUIPO Y MEJORA, neto	-	-	7,783	7,783	-	7,783
INVERSIONES	15,000	-	-	15,000	(15,000)	-
CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS	1,140,725	-	-	1,140,725	-	1,140,725
PRESTAMO POR COBRAR	4,500,000	-	-	4,500,000	-	4,500,000
GASTOS E IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	46,149	1,535	786	48,470	-	48,470
OTROS ACTIVOS	91,749	-	-	91,749	-	91,749
Total de Activos no Corrientes	7,311,123	945,035	649,569	8,905,727	(15,000)	8,890,727
TOTAL DE ACTIVOS	8,136,322	945,035	649,569	9,730,926	(236,523)	9,494,403
PASIVOS Y PATRIMONIO						
PASIVOS						
Pasivos Corrientes:						
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	5,329	38,935	182,588	226,852	(221,523)	5,329
GASTOS E IMPUESTOS ACUMULADOS POR PAGAR	21,053	12,680	3,619	37,352	-	37,352
Total de Pasivos Corrientes	26,382	51,615	186,207	264,204	(221,523)	42,681
Pasivos no Corriente:						
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	-	1,470	1,529	2,999	-	2,999
BONDOS POR PAGAR	6,000,000	-	-	6,000,000	-	6,000,000
OTROS PASIVOS	-	6,640	2,932	9,572	-	9,572
Total de Pasivos no Corrientes	6,000,000	8,110	4,461	6,012,571	-	6,012,571
TOTAL DE PASIVOS	6,026,382	59,725	190,668	6,276,775	(221,523)	6,055,252
PATRIMONIO						
ACCIONES COMUNES	21,000	10,000	5,000	36,000	(15,000)	21,000
IMPUESTO COMPLEMENTARIO	(4,155)	(10,562)	(1,732)	(16,449)	-	(16,449)
SUPERÁVIT POR REEVALUACIÓN	758,247	580,732	426,359	1,765,338	-	1,765,338
UTILIDADES ACUMULADAS	1,334,848	305,140	29,274	1,669,262	-	1,669,262
TOTAL EN PATRIMONIO	2,109,940	885,310	458,901	3,454,151	(15,000)	3,439,151
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	8,136,322	945,035	649,569	9,730,926	(236,523)	9,494,403

MMD-21, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Panama, Republica de Panama)

ANEXO DE CONSOLIDACION DE LOS ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 (CIFRAS EN BALBOAS)

	MMD 21, S.A.	ANAOS, S.A.	VASA ROMANOV, S.A.	TOTAL
INGRESOS POR ALQUILER	22,349	63,786	22,376	108,511
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS	<u>(59,036)</u>	<u>(2,287)</u>	<u>(1,903)</u>	<u>(63,226)</u>
(PERDIDA) UTILIDAD EN OPERACIONES	(36,687)	61,499	20,473	45,285
OTROS INGRESOS (GASTOS)				
Intereses ganados	208,628	-	-	208,628
Intereses pagados	(231,781)	-	-	(231,781)
Otros Ingresos	<u>1,350</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,350</u>
(PERDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	(58,490)	61,499	20,473	23,482
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	<u>-</u>	<u>(15,375)</u>	<u>(5,118)</u>	<u>(20,493)</u>
(PERDIDA) UTILIDAD NETA	<u><u>(58,490)</u></u>	<u><u>46,124</u></u>	<u><u>15,355</u></u>	<u><u>2,989</u></u>