

REPUBLICA DE PANAMA

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

ACUERDO 18-00  
(de 11 de octubre del 2000)

ANEXO No. 2

FORMULARIO IN-A

INFORME DE ACTUALIZACION

Anual

Año Terminado el 31 de diciembre de 2017

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL  
ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: D-Four, S. A.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono: 217-7035 Fax: 217-8750

DIRECCION DEL EMISOR: Corregimiento Juan Díaz, Los Pueblos, Local 25 F, Oficina C,  
Panamá

DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: motyisra55@gmail.com

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



El Emisor fue constituido con la finalidad u objetivo de dedicarse a cualesquiera actividades comerciales o mercantiles que no estén prohibidas en el ordenamiento jurídico de Panamá, entre ellas:

- (a) Invertir en toda clase de bienes muebles e inmuebles, ya sea a título de compra o de arrendamiento;
- (b) Establecer, gestionar y llevar a cabo el negocio de exportadores, importadores y expedidores como poderdante, factor, agente o corredor o en otro carácter, ya sea en Panamá o en países extranjeros;
- (c) Comerciar en conocimiento de embarques, recibos de almacén y en todo documento que sea necesario o incidental a la marcha del negocio;
- (d) Celebrar, hacer cumplir y llevar a cabo contratos de toda índole.
- (e) Entre otros.

El Emisor fue constituido como una sociedad anónima de duración perpetua, pero podrá ser disuelta por los accionistas o por las causas establecidas en la ley. Su domicilio registrado está en el Corregimiento de Juan Díaz, Centro Comercial Los Pueblos, Local No. 25-E, y su agente residente es la Licenciada Giselle Bultrón Moreno.

Dentro del pacto social se otorga poder general amplio y suficiente a favor del Presidente, para que actuando de manera individual pueda:

- (a) Firmar y suscribir, sin autorización previa de la Junta de Accionistas, cualquier documento que comprometa a la sociedad;
- (b) Firmar escrituras públicas de compraventa, hipotecas, contratos de arrendamiento y administración;
- (c) Abrir y cerrar cuentas bancarias; y
- (d) Suscribir cualesquiera otros documentos que sea necesario para la buena marcha de la sociedad.

Los organismos de la sociedad, a saber (i) Junta Directiva; (ii) Junta de Accionistas, y (iii) Dignatario, quienes podrán reunirse en cualquier parte del mundo.

#### **Junta de Accionistas:**

La Junta de Accionistas el poder supremo de la sociedad, mas no podrá despojar a los accionistas de los derechos previamente adquiridos. Deberá reunirse una vez al año, como mínimo, para la elección de nuevos directores, así como cualquier otro tema sometido a consideración. Se llevarán a cabo reuniones extraordinarias cuando las mismas se convoquen de conformidad a lo establecido en la Ley No. 32 de 1927 (ley de sociedades anónimas de Panamá). El Presidente convocará las reuniones de accionistas, mediando aviso con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha programada para la reunión, convocatoria que deberá ser publicada en uno de los diarios de mayor circulación en la Ciudad de Panamá.

No obstante lo anterior, la sociedad siempre deberá contar con un (1) Presidente, un (1) Secretario y un (1) Tesorero. Una misma persona podrá desempeñarse en dos (2) o más cargos dignatarios.

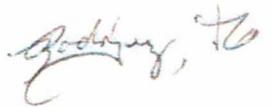
En relación a lo anteriormente señalado, se señala que el pacto social del Emisor:

- ✓ No se contemplan derechos de tanteo a favor de los accionistas del Emisor;
- ✓ No se contemplan disposiciones especiales relativas a intereses de los directores en contratos con el Emisor;
- ✓ No se establece una facultad determinada para votar por una compensación para los accionistas o cualquier miembro de la Junta Directiva;
- ✓ No existe retiro o admisión de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad;
- ✓ No existe número de acciones requeridas para ser directores o dignatarios;
- ✓ No existe limitación en los derechos para ser propietario de valores, ni tampoco limitaciones para ejercer derechos de voto por accionistas no residentes o extranjeros;
- ✓ No existe cláusula que limite, difiera, restrinja o prevenga el cambio de control accionario del Emisor y sus subsidiarias, en caso de fusión, adquisición o reestructuración corporativa. Solo se establece un derecho de suscripción preferente a favor de los accionistas, y
- ✓ No existen condiciones impuestas en el pacto social sobre modificaciones al capital.

### C. Descripción del Negocio

El Emisor es una sociedad anónima creada con el propósito especial de actuar como Emisor de la presente

Oferta Pública de Valores. A la fecha la empresa no cuenta con ningún tipo de operación o negocio propio. Sin embargo, el Emisor adquirirá bienes inmuebles, para arrendarlos a empresas relacionadas al mismo y extenderá facilidades crediticias a empresas relacionadas.



## II PARTE

### ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

#### A. Liquidez

(USD \$)	31/12/17	31/12/16
<b>LIQUIDEZ</b>		
Activo Corriente	489,476	305,412
Pasivo Corriente	15,082,488	15,086,464
Razón Corriente	0.028	0.02

En el año terminado al 31 de diciembre de 2017, la liquidez del Emisor era de 0.028 veces.

#### B. Recursos de Capital

(USD \$)	31/12/17	31/12/16
<b>RECURSOS DE CAPITAL</b>		
Deuda Financiera	15,082,488	15,086,464
Patrimonio - Acciones Comunes	10,000	10,000
Déficit	(666,310)	(504,597)
Total de Recursos de Capital	14,426,178	14,591,867

En el trimestre terminado al 31 de Diciembre 2017

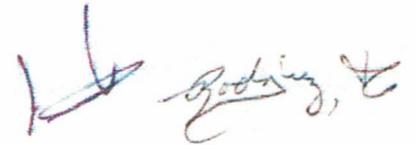
#### C. Resultados de las Operaciones

(USD \$)	31/12/17	31/12/16
<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>		
Ingresos	987,600	633,500
Gastos Generales y Administrativos	(252,334)	(541,235)
Interés Bancario	(896,979)	(590,360)
Total de gastos y pérdida	(161,713)	(498,095)

En el año terminado al 31 de diciembre de 2017

#### D. Análisis de perspectivas

Aunque D-Four, S.A. mantendrá contratos de arrendamiento renovables automáticamente por períodos iguales, con aumentos anuales pactados, sus perspectivas de crecimiento dependerá del desempeño económico de Panamá y sobretodo del mercado de arrendamiento de locales comerciales.



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.

#### **Auditor Interno**

A la fecha, el Emisor no cuenta con auditores internos.

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.

#### **F. Compensación**

El Emisor, al ser una compañía con el propósito único de ser dueña de los locales comerciales, no mantiene ejecutivos ni colaboradores, por ende no otorga compensación alguna por servicios profesionales u obligaciones bajo planilla laboral.

#### **G. Gobierno Corporativo**

El Emisor no cuenta con normas de Gobierno Corporativo.

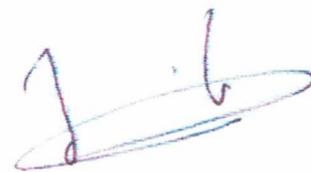
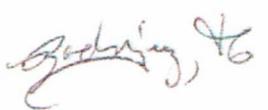
#### **H. Propiedad Accionaria**

El cuadro a continuación incluye información global sobre las acciones propiedad de los directores, dignatarios, ejecutivos, administradores y otros empleados del Emisor.

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% Respecto del Total de Acciones En circulación	Numero de Accionistas	% Que representan respecto de la cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos, y Administradores	100	100	1	100
Otros Empleados	0	0	0	0

#### **I. Partes relacionadas, vínculos y afiliaciones**

Global Bank Corporation, quien actúa como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión, también ha suscrito Contrato de Suscripción en Firme para suscribir la totalidad de los Bonos de la Serie A y de la Serie B de manera inicial.

Global Bank Corporation es propietario del cien por ciento (100%) de las acciones emitidas y en circulación de Global Valores, S.A., quien es la casa de valores y puesto de bolsa exclusivo de la emisión, y de Global Financial Funds, S.A., agente Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración a que se establecerá a favor de los tenedores registrados de los Bonos Corporativos de la Serie A y B.

Global Valores S.A., Puesto de Bolsa exclusivo para la emisión, es miembro de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y participante de la Central Latinoamericana de Valores ("LatinClear").

El Emisor, Inversiones Pocahontas y M & M Real State comparten accionistas en común.

#### **J. Tratamiento Fiscal**

Los titulares de los Bonos emitidos por el Emisor, gozarán de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en el Texto Único de la Ley del Mercado de Valores de la República de Panamá:

**Impuesto sobre la Renta con respecto a ganancias de capital:** El Artículo 334 del Texto Único de la Ley del Mercado de Valores, que contempla lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de valores, que cumplan con los numerales 1 y 2 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario. Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

**Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses:** De conformidad con el Artículo 335 del Texto Único de la Ley del Mercado de Valores, que contempla lo preceptuado por la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor. Esta sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye con carácter meramente informativo.



Exoneración de Responsabilidad: Queda entendido que el Emisor y el Fiduciario no serán responsables por interpretaciones, reformas, o nuevas regulaciones que las autoridades gubernamentales panameñas realicen y que puedan afectar la aplicación y el alcance de la Ley 18 de 2006 y su modificaciones, así como del Texto Único de la Ley del Mercado de Valores, afectando de alguna manera los beneficios fiscales que gozan los valores objeto de la presente Emisión.

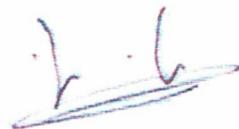
La compra de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

Queda entendido que, en todo caso, cualquier impuesto que se cause en relación con los Bonos, correrá por cuenta de los Tenedores Registrados de los Bonos. Además, los Tenedores Registrados aceptan y reconocen que los impuestos que graven los pagos que el Emisor tenga que hacer conforme a los Bonos podrían cambiar en el futuro y reconocen, además, que el Emisor no puede garantizar que dichos impuestos no vayan a cambiar en el futuro.

#### **K. Ley Aplicable**

La oferta pública de Bonos de que trata este Prospecto Informativo está sujeta a las leyes de Panamá, en especial al Texto Único de la Ley del Mercado de Valores y a los Acuerdos, Opiniones y Circulares que expida la Superintendencia del Mercado de Valores relativos a esta materia.



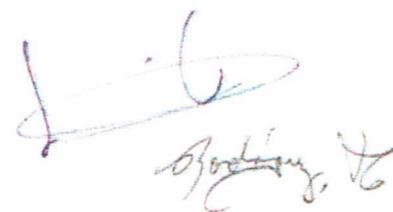
IV PARTE

RESUMEN FINANCIERO

A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	PERÍODO TERMINADO 31/12/17	PERÍODO ANTERIOR 31/12/16
Ventas o Ingresos Totales	987,600	633,500
Margen Operativo	86%	56%
Gastos Generales y Administrativos	1,149,313	1,131,595
Utilidad o Pérdida Neta	(161,713)	(498,095)
Acciones emitidas y en circulación	100	100
Utilidad o Pérdida por Acción	1,617	(4,981)
Depreciación y Amortización	225,892	225,892

BALANCE GENERAL	PERÍODO TERMINADO 31/12/17	PERÍODO ANTERIOR 31/12/16
Activo Circulante	429,476	305,412
Activos Totales	13,996,702	14,286,455
Pasivo Circulante	1,738	5,714
Deuda a Largo Plazo	15,080,750	15,080,750
Acciones Preferidas	0	0
Capital Pagado	10,000	10,000
Utilidades Retenidas	(666,310)	(504,597)
Patrimonio Total	(656,310)	(494,597)
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>		
Dividendo/Acción	0	0
Capital de Trabajo	0	0
Razón Corriente	429,476	305,412
Utilidad Operativa/Gastos financieros	0	0



*[Handwritten signature]*  
Rodríguez, 16

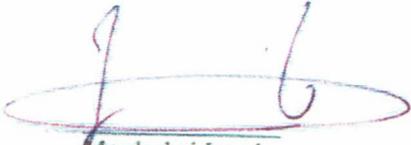
## V PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ANEXO 1

## VI PARTE DIVULGACION

El emisor divulgará esta información enviando copia de los mismos a los tenedores de los Bonos si los hubiese.

FIRMA(S)

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'M' and 'I' that are connected and looped together.

Mordechai Israel  
Representante Legal

A handwritten signature in red ink, appearing to be a cursive name followed by a small mark or flourish.

Informe de los Auditores Independientes  
a la Junta Directiva y Accionistas de  
**D-Four, S.A.**

Estados Financieros

Por el año terminado el 31-12-17

28 de Febrero del 2018

# **D-FOUR, S.A.**

## **Índice para los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2017**

---

	<b>Páginas</b>
Informe de los Auditores Independientes	
a la Junta Directiva y Accionistas de Inversiones Pocahontas, S.A.	1-2
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultados Integrales	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7-13

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LA JUNTA DIRECTIVA Y ACCIONISTAS DE D-FOUR, S.A.**

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan a **D-FOUR, S.A.**, (la Empresa) al 31 de diciembre de 2017, los cuales comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas de contabilidad más significativas y otras notas explicativas.

### *Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros*

La Administración de la Empresa es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de manera que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables de acuerdo a las circunstancias.

### *Responsabilidad del Auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplan con requisitos éticos, que planifiquemos y efectuemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, el cual incluye la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Empresa, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de control interno de la Empresa. Una auditoría también incluye evaluar las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración de la Empresa, así como evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para obtener una base para sustentar nuestra opinión de auditoría.

*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de D-FOUR, S.A., al 31 de diciembre de 2017, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.



Julio Cesar Rodriguez V.  
Cedula 3-89-97  
CPA 0743-2006  
Panamá, República de Panamá.  
28 de Febrero del 2018

**D FOUR, S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**31 de Diciembre del 2017**

ACTIVOS	2017	2016
<b>Activos Corrientes</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	B/. 429,476	B/. 305,412
<b>Total activos corrientes</b>	<u>429,476</u>	<u>305,412</u>
<b>Activos no Corrientes</b>		
Edificio- Mejoras Fijas-Neto	6,324,964	6,550,856
Cuentas por cobrar relacionadas	7,671,738	7,735,599
Gastos e impuestos por adelantado		
<b>Total activos no corrientes</b>	<u>13,996,702</u>	<u>14,286,455</u>
<b>Total Activos</b>	<u>B/. 14,426,178</u>	<u>B/. 14,591,867</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>Pasivos Corrientes</b>		
Cuentas por pagar otras	B/. 1,738	B/. 5,714
Prestamo por pagar		
<b>Total pasivos corrientes</b>	<u>1,738</u>	<u>5,714</u>
<b>Pasivos no Corrientes</b>		
Bonos por pagar	15,000,000	15,000,000
Cuentas por pagar accionistas	80,750	80,750
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<u>15,080,750</u>	<u>15,080,750</u>
<b>Total Pasivos</b>	<u>15,082,488</u>	<u>15,086,464</u>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Social Común	10,000	10,000
Deficit Acumulado	(666,310)	(504,597)
<b>Total Patrimonio</b>	<u>(656,310)</u>	<u>(494,597)</u>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<u>B/. 14,426,178</u>	<u>B/. 14,591,867</u>

**D FOUR, S.A.****Estado de Resultados Integrales****Por el período que terminó el 31 de Diciembre del 2017**

		2017		2016
Ingresos	B/.	987,600	B/.	633,500
<b>Gastos generales y administrativos</b>				
Gastos Registro Bono				(218,843)
Comision Puesto valores		(125)		
Tasa Unica		(300)		(300)
Honorarios Legales		(20,000)		(15,000)
Honorarios Contabilidad		(1,000)		(1,284)
Gastos de I.T.B.M.S.		(10)		(6,899)
Cargo Bancario		(152)		(23,311)
Gastos Legales y notariales				(704)
Supervision Valores(SMV)		(1,000)		
Impuestos		(1,779)		(48,746)
Timbres				(256)
Otros Gastos		(2,076)		
Depreciación – Edificio		<u>(225,892)</u>		<u>(225,892)</u>
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>	B/.	<u>(252,334)</u>	B/.	<u>(541,235)</u>
<b>Utilidad (Perdida) en operaciones</b>		<u>735,266</u>		<u>92,265</u>
<b>Otros Gastos</b>				
Intereses Financieros Netos		<u>(896,979)</u>		<u>(590,360)</u>
<b>Total de Otros Gastos</b>		<u>(896,979)</u>		<u>(590,360)</u>
<b>Utilidad (Perdida) Neta</b>	B/.	<u><u>(161,713)</u></u>	B/.	<u><u>(498,095)</u></u>

**D FOUR, S.A.****Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas****Por el año que terminó el 31 de Diciembre del 2017**

	<b>Acciones Comunes</b>	<b>Déficit Acumulado</b>	<b>Total Patrimonio</b>
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2016</b>	B/. 10,000	B/. (504,597)	B/. (494,597)
Utilidad			
Saldo al 1 de Enero de 2017	<u>10,000</u>	<u>(504,597)</u>	<u>(494,597)</u>
Ganancia ( Perdida )		<u>(161,713)</u>	<u>(161,713)</u>
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2017</b>	<u><b>B/. 10,000</b></u>	<u><b>B/. (666,310)</b></u>	<u><b>B/. (656,310)</b></u>

**D FOUR, S.A.****Estado de Flujos de Efectivo****Por el período que terminó el 31 de Diciembre del 2017**

	2017	2016
Flujos de efectivo por actividad de operación		
Perdida Neta	B/. (161,713)	B/. (498,095)
Ajuste por: Depreciación Edificio	225,892	225,892
<b>Resultado de la operaciones antes de movimiento en el capital de trabajo</b>	<u>64,179</u>	<u>(272,203)</u>
Gastos e impuestos acumulados por pagar	(3,976)	5,714
Gastos e Impuestos pagados por anticipado		
Intereses de DPF		
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversion</b>		
Adquisición de edificio		(6,776,748)
Flujos de efectivo usados en las actividades de inversión	<u>-</u>	<u>(6,776,748)</u>
<b>Flujo de efectivo provistos por las actividades de operación</b>	<u>60,203</u>	<u>(7,043,237)</u>
<b>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento</b>		
Obligaciones Bancarias		15,000,000
Cuentas por pagar otras		
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	63,861	(7,735,599)
<b>Cuentas por pagar accionistas</b>		49,250
Flujos de efectivo(usados en) provistos por las actividades de financiamiento	<u>63,861</u>	<u>7,313,651</u>
<b>Aumento (disminucion) en el efectivo y equivalente de efectivo</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo al 31 de Diciembre del 2017	124,064	270,414
Efectivo y equivalente de efectivo al Inicio del año	305,412	34,998
	<u>B/. 429,476</u>	<u>B/. 305,412</u>

D-Four, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de Diciembre de 2017

---

(1) Operaciones y actividades principales

D-Four, S.A. Es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 21,000 del 16 de Octubre de 2013.

Su actividad principal es la construcción, urbanización, arrendamiento, administración, compra/venta de bienes inmuebles.

Los estados financieros al 31 de Diciembre 2017, fueron aprobados por la Administración el 21 de Febrero de 2018

La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en la Ciudad de Panamá, Avenida Balboa Corregimiento de Bella Vista, Edificio Torre Bac Piso 21.

Al 31 de Diciembre de 2017, la Junta Directiva de la Empresa estaba conformada por las siguientes personas:

Director – Presidente	Israel Mordechai
Director – Secretario	Simón Obadia Tarazi
Director – Tesorero	Omer Israel Turgeman

Los estados financieros al 31 de Diciembre 2017, fueron aprobados por la Administración el 21 de Febrero de 2018

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de D-Four, S.A. Al 31 de Diciembre de 2017, fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera. La información contenida en los estados financieros adjuntos es responsabilidad de la administración de la Empresa.

(3) Base de valuación y moneda de presentación

Los estados financieros de D-Four, S.A., al 31 de Diciembre de 2017, fueron preparados sobre la base de costo histórico. Los registros se llevan en balboas y los estados financieros están expresados en esta moneda. El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar norteamericano como moneda de curso legal.

(3) Base para la preparación de los estados financieros (Continuación)

(b) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

La preparación de los estados financieros de la Empresa requiere de la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

b.1. Estimados y supuestos

Los principales supuestos en relación con hechos futuros u otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza tienen un alto riesgo de causar ajustes de importancia relativa a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación:

- La vida útil del edificio.

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible al 31 de Diciembre de 2017, sobre los hechos analizados y es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (aumentar o disminuir) en los próximos años, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas del estado de resultados integrales.

(c) Comparación de la información

Conforme a lo exigido por la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" la información presentada en los estados financieros referida al año 2016, se presenta para efectos comparativos con la información similar al período de Doce meses terminado el 31 de Diciembre de 2017.

(4) Resumen de las principales políticas contables

(a) Efectivo

El Efectivo está presentado por el dinero en efectivo y depósitos en cuentas corrientes bancarias, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses desde la fecha de adquisición.

(4)Resumen de las principales políticas contables (Continuación)

(b) Propiedad

La propiedad se presenta al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado; excepto el terreno, el cual se presenta a su costo.

Las instituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados integrales, siguiendo el principio de devengado, como costo del período en que se incurren.

La depreciación es cargada para ser disminuida del costo de los activos, excluyendo el terreno, sobre la vida de servicio estimada de los bienes relacionados, utilizando el método de línea recta. La vida útil de los activos es como sigue:

	<u>Vida útil estimada</u>
Edificio	30 años

La ganancia o pérdida que se genera de 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 reconocida en el estado de resultados integrales.

Saldos y transacciones entre partes relacionadas

Los Saldos y transacciones entre partes relacionadas son efectuados a precio de mercado normales.

(d)Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias son reconocidas inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, incluyendo los costos de la transacción atribuibles.

Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizando utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El Grupo reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

(4) Resumen de las principales políticas contables(Continuación)

**(e) Reconocimiento de gastos**

Los gastos se reconocen en el estado de resultados integrales, inmediatamente como tal cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, o cuando, y en la medida que, tales beneficios futuros no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera.

Cuando se espera que los beneficios económicos futuros surjan a lo largo de varios períodos contables y la asociación con los ingresos puede determinarse únicamente de forma genérica o indirecta, los gastos se reconocen en el estado de resultados integrales utilizando procedimientos sistemáticos y racionales de distribución.

Los procedimientos están diseñados a fin de que se reconozca el gasto en los períodos contables en que se concurren los beneficios económicos relacionados con estas partidas.

**(f) Instrumentos financieros**

Los Activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Empresa cuando estas se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

**Activos financieros**

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera de la Empresa cuando se lleva a cabo su adquisición.

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los activos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

**Pasivos financieros y patrimonio**

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Empresa una vez deducidos todos sus pasivos.

Clasificación de pasivos entre corriente y no corriente

En el estado combinado de situación financiera los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2017**

## ( 5 ) Efectivo y equivalente de efectivo

Al 31 de Diciembre, el efectivo esta constituido de la siguiente manera:

	Diciembre. <u>2017</u>	Diciembre. <u>2016</u>
Global Bank Corporation	B/. 90,447	B/. 39,722
Global Financial Funds Corp.	25,831	225,152
Global Financial Funds Corp.	112,210	40,538
Deposito a Plazo Fijo	<u>228,488</u>	<u>305,412</u>
Global Bank Corporation	200,988	
Total efectivo y Equivalente de efectivo	<u>B/. 429,476</u>	<u>B/. 305,412</u>

## ( 6 ) Propiedad

Al 31 de Marzo, la propiedad se presenta a continuación

	Edificio	Edificio
Costo		
Al 31 de Marzo del 2016	B/. 6,776,748	B/. 6,776,748
<b>Adquisiciones</b>		
Adquisiciones		
31 de Diciembre de 2017		
Depreciación y amortizacióm Acumulada		
Al 31 de Diciembre del 2016	225,892	225,892
Depreciación y amortizacióm Al 31 de Diciembre del 2017	<u>225,892</u>	<u>225,892</u>
	451,784	225,892
Valor razonable		
31 de Diciembre de 2017	<u>B/. 6,324,964</u>	
31 de Diciembre del 2016		<u>B/. 6,550,856</u>

El Deposito a Plazo Fijo en el Global Bank Corporation por B/.200,988.00 genera interes de 1% anual con vencimiento cada 90 días, 12 Febrero 2018. Esta pignorado como Garantía al Fideicomiso 152-15

La propiedad está cubierta con pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que está sujeta. Dichas pólizas cubren un limite aproximado de B/.13,000.000 cuyo riesgo es incendio y contenido

**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2017**

(7) Saldos y transacciones entre partes relacionadas

Al 31 de Diciembre los saldos y transacciones entre partes relacionadas se presentan a continuacion:

	Diciembre <u>2017</u>	0	Diciembre <u>2016</u>
En activos			
Inversiones Pocahontas, S.A.	<u>B/. 7,671,738</u>		<u>7,735,599</u>

El saldo por cobrar a Inversiones Pocahontas, S.A., es por financiamiento.

(8) Obligaciones bancarias

Al 30 de Septiembre , las obligaciones bancarias se presentan a continuación

	Diciembre <u>2017</u>	Diciembre <u>2016</u>
<b>Global Financial Funds Corp.</b>		
Primera Hipoteca y anticresis por la suma de US\$15,000,000.00 sobre dos fincas propiedad del garante según se detalla en la Escritura Pública No. 9883 de 01 Agosto 2016	<u>15,000,000</u>	<u>15,000,000</u>
Total	15,000,000	15,000,000
Obligaciones bancarias corrientes		
Obligaciones bancarias no corrientes	<u>-15,000,000</u>	<u>-15,000,000</u>
	<u>B/.</u>	<u>B/.</u>
(9) Cuentas por pagar accionistas	<u>B/. 80,750</u>	<u>B/. 80,750</u>

Las cuentas por pagar accionistas no tienen convenio de pago, ni fecha de vencimiento, ni devengan intereses

## (10) Capital en acciones

A la fecha del informe el capital en acciones de la Empresa está compuesto así:

	Acciones			Valor
	Emitidas y en Autorizadas	Circulacion	Sin Valor nominal	Total capital
Capital social autorizado	100	100	SVN	<u>B/.10,000</u>

## (11) Administración de los riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera de la Empresa incluye instrumentos financieros.

Los principales riesgos identificados por la Empresa son los riesgos de crédito, mercado, liquidez y financiamiento y riesgo operacional los cuales se describen a continuación:

## (a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Empresa no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con lo términos y condiciones pactadas al momento en que la Empresa adquirió el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito, la Empresa evalúa y aprueba cada solicitud de crédito antes de efectuar cualquier transacción y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores o emisores respectivos.

## (b) Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Empresa se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en los precios accionarios y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados de valores o eventos políticos y económicos.

La Administración de la Empresa evalúa sus proveedores y clientes, relaciones contractuales, variaciones en los precios y tasas e interés, así como, concilia oportunamente cualquier operación posterior de compras o ventas.



NOTARIA DECIMOTERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMA ★

(f.e.) ----- DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA -----

En mi Despacho Notarial en la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre a los veinte (20) días del mes de marzo del año dos mil dieciocho (2018), ante mí, CRISTOBAL HONORIO DAVIS LOMBA, Notario Público Décimo Tercero, Primer Suplente, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos cuarenta y siete-dos mil ciento cincuenta y nueve, (8-747-2159), comparecieron personalmente **MORDECHAI ISRAEL**, varón, naturalizado panameño, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal número N-dieciocho-trescientos veintiséis (N-18-326), en su calidad de Presidente y; **SIMON OBADIA TARAZI**, varón, panameña, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos veinticinco-veinticuatro (8-725-24), en su condición de Secretario, ambos de la sociedad denominada **D-FOUR S.A.**, inscrita en la Ficha ochocientos diez y siete mil ochenta y seis (817086) Documento Redi dos millones cuatrocientos ochenta y siete mil sesenta y dos (2487062), de la Sección de Mercantil del Registro Público, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo ocho-dos mil (8-2000) de veintidós (22) de mayo de dos mil (2000) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, persona a quien conozco y doy Fe de su identidad, me manifestó declarar bajo la gravedad del juramento y con anuencia al Artículo 385 del código penal que versa sobre el falso testimonio, lo siguiente: -----

PRIMERO: Que como firmante ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al período fiscal que cubre del primero (1) de enero de dos mil diecisiete (2017) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecisiete (2017). Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas 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), sus modificaciones y sus reglamentos, o que deben ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. Que a sus juicios 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 D-FOUR S.A., para el período fiscal correspondiente del primero (1) de enero de dos mil diecisiete (2017) al treinta y uno (31) de diciembre dos mil diecisiete (2017). -----

SEGUNDO: Que como firmante: 1- Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa. 2- Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre D-FOUR S.A., y sus subsidiarias consolidadas, de haberlas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados. 3- Han evaluado la efectividad de los contratos internos de D-FOUR S.A. dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. 4- Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa

fecha. -----

TERCERO: Que como firmante ha revelado a los auditores de D-FOUR S.A.: 1- Todas las diferencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad de D-FOUR S.A., para registrar, procesar y reportar información financiera o indicando a los auditores cualquier debilidad existe en los controles internos. 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 D-FOUR, S.A. -----

CUARTO: Que como firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de D-FOUR, S.A., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----

Otorgada esta declaración en presencia de los testigos instrumentales Neris Corina Rosales, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos noventa y nueve-ochocientos cincuenta y tres (8-399-853) y Fernando Espino, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos treinta y ocho-mil novecientos dieciocho (8-738-1918), ambos mayores de edad, panameños, vecinos de esta ciudad, hábiles para ejercer el cargo quienes la aprobaron y la firman todos para constancia ante mi, el Notario que doy fe. -----

  
MORDECHAI ISRAEL

  
SIMON OBADIA TARAZI

  
Fernando Espino

  
Neris Corina Rosales

  
CRISTOBAL HONORIO DAVIS LOMBA

Notario Público Décimo Tercero, Primer Suplente