

REPUBLICA DE PANAMA

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

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

ANEXO No. 2

FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACION

Trimestral

Trimestre Terminado el 30 de Septiembre de 2018

**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.

RESOLUCION : SMV No. 617-15 30 de Septiembre del 2015

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos


NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono: 201-2991 Fax: 201-2992

DIRECCION DEL EMISOR: Corregimiento Bella Vista, Ave. Balboa Torre Bac Piso 21

PLAZO : 7 AÑOS

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.**

Boadiva, to


I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

(USD \$)	30/09/18	30/06/18	31/03/18
LIQUIDEZ			
Activo Corriente	679,732	462,165	440,316
Pasivo Corriente	15,060,750	15,060,750	15,060,750
Razón Corriente	0.045	0.03	0.029x

En el trimestre terminado al 30 de Septiembre del 2018, la liquidez del Emisor era de 0.045 veces producto de que se recibieron nueve (9) meses de alquileres y se pagaron nueve (9) meses de intereses.

B. Recursos de Capital

(USD \$)	30/09/18	30/06/18	31/03/18
RECURSOS DE CAPITAL			
Deuda Financiera	15,000,000	15,000,000	15,000,000
Cuenta por pagar Accionistas	60,750	60,750	60,750
Patrimonio – Acciones Comunes	10,000	10,000	10,000
Cuentas por pagar	232,647	3,620	1,290
Deficit	(796,576)	(734,758)	(697,256)
Total de Recursos de Capital	14,506,821	14,339,612	14,374,784

En el trimestre al 30 de Septiembre del 2018, los recursos de capital provenían básicamente de los Ingresos por alquileres que mantiene el Emisor.

C. Resultados de las Operaciones

(USD \$)	30/09/18	30/06/18	31/03/18
ESTADO DE RESULTADOS			
Ingresos	740,700	493,800	246,900
Gastos Generales y Administrativos	(195,005)	(113,986)	(56,833)
Interés Bancario	(675,961)	(448,262)	(221,013)
Total de gastos y perdida	(130,266)	(68,448)	(30,946)

En el Trimestre terminado al 30 de Septiembre de 2018, el Emisor presenta gastos por B/.870,966 y a la fecha el arrendatario recibió nueve (9) meses de cobro de alquiler.

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.



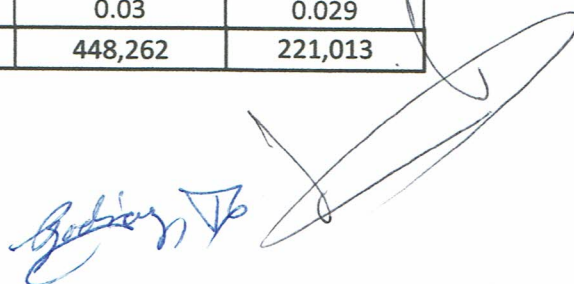
II PARTE
RESUMEN FINANCIERO

A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e Industrial

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE	PERIODO	PERIODO
	ACTUAL	ANTERIOR 31/06/18	ANTERIOR 31/03/18
Ventas o Ingresos Totales	740,700	493,800	246,900
Margen Operativo			
Gastos Generales y Administrativos	870,966	562,248	277,846
Utilidad o Pérdida Neta	(130,266)	(68,448)	(30,946)
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100
Utilidad o Pérdida por Acción	(1,303)	(684)	(309)
Depreciación y Amortización	169,419	112,946	56,473

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE	PERIODO	PERIODO
	ACTUAL	ANTERIOR 30/06/18	ANTERIOR 31/03/18
Activo Circulante	679,732	462,165	440,316
Activos Totales	14,506,821	14,339,612	14,374,784
Pasivo Circulante	15,232,647	15,003,620	15,001,290
Cuenta por pagar Accionista	60,750	60,750	60,750
Acciones Preferidas	0	0	0
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas	(796,576)	(734,758)	(697,256)
Déficit de Patrimonio	(784,576)	(724,758)	(687,256)
RAZONES FINANCIERAS:			
Dividendo/Acción	0	0	0
Capital de Trabajo	0	0	0
Razón Corriente	0.045	0.03	0.029
Utilidad Operativa/Gastos financieros	675,961	448,262	221,013

Bohler



IIIPARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ANEXO 1

IVPARTE DIVULGACION

La divulgación se hará mediante el envío, 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.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'M' and 'I' followed by a horizontal line.

Mordechai Israel
Representante Legal

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Golberg, S'.



D-FOUR, S.A.
Estados Financieros Internos
al 30 de Septiembre de 2018

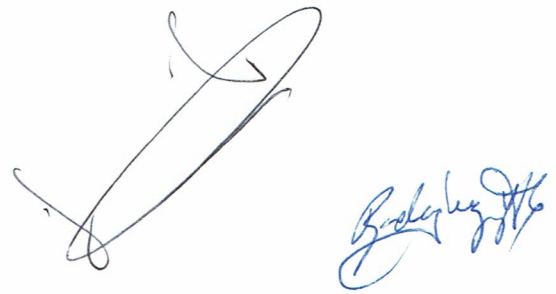
A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Gustavo B".

D FOUR, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

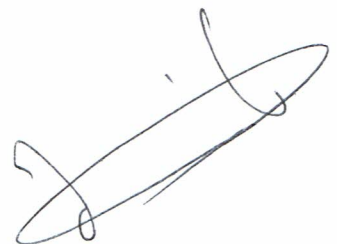
Por el año que terminó el 30 de Septiembre del 2018

	Acciones Comunes	Déficit Acumulado	Total Patrimonio
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	B/. 10,000	B/. (666,310)	B/. (656,310)
Utilidad			
Saldo al 1 de Enero de 2017	<u>10,000</u>	<u>(666,310)</u>	<u>(656,310)</u>
Ganancia (Perdida)		<u>(130,266)</u>	<u>(130,266)</u>
Saldo al 30 de Septiembre de 2018	<u>B/. 10,000</u>	<u>B/. (796,576)</u>	<u>B/. (786,576)</u>



D FOUR, S.A.**Estado de Resultados Integrales****Por el período que terminó el 30 de Septiembre 2018**

	2018		2017	
Ingresos	B/.	740,700	B/.	740,700
Gastos generales y administrativos				
Gastos Registro Bono				
Honorarios Contabilidad				(450)
Honorarios Legales				
Honorarios Profesionales		(23,400)		(20,000)
Gastos de I.T.B.M.S.		(6)		(7)
Cargo Bancario		(102)		(101)
Impuestos		(1,496)		(1,779)
Otros Gastos		(582)		(1,709)
Depreciación – Edificio		<u>(169,419)</u>		<u>(169,419)</u>
Total de gastos generales y administrativos	B/.	<u>(195,005)</u>	B/.	<u>(193,465)</u>
Utilidad (Perdida) en operaciones		<u>545,695</u>		<u>547,235</u>
Otros Gastos				
Intereses Financieros Netos		<u>(675,961)</u>		<u>(673,306)</u>
Total de Otros Gastos		<u>(675,961)</u>		<u>(673,306)</u>
Utilidad (Perdida) Neta	B/.	<u><u>(130,266)</u></u>	B/.	<u><u>(126,071)</u></u>



D FOUR, S.A.**Estado de Flujos de Efectivo****Por el período que terminó el 30 de Septiembre del 2018**

	2018	2017
Flujos de efectivo por actividad de operación		
Perdida Neta	B/. (130,266)	B/. (56,361)
Ajuste por: Depreciación Edificio	169,419	56,473
Resultado de la operaciones antes de movimiento en el capital de trabajo	<u>39,153</u>	<u>112</u>
Gastos e impuestos acumulados por pagar	(37,193)	
Gastos e Impuestos pagados por anticipado		
Intereses de DPF		(710)
Flujo de efectivo de las actividades de inversion		
Adquisición de edificio		
Flujos de efectivo usados en las actividades de inversión	<u>(37,193)</u>	<u>(710)</u>
Flujo de efectivo provistos por las actividades de operación	1,960	(598)
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento		
Obligaciones Bancarias	228,962	
Cuentas por pagar otras	884	
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	5,761	9,000
Cuentas por pagar accionistas	<u>(20,000)</u>	
Flujos de efectivo(usados en) provistos por las actividades de financiamiento	<u>217,567</u>	<u>8,402</u>
Aumento (disminucion) en el efectivo y equivalente de efectivo		
Efectivo y equivalente de efectivo al 30 de Septiembre del 2018	217,567	8,402
Efectivo y equivalente de efectivo al 30 de Junio 2018	462,165	380,935
Efectivo y equivalente de efectivo al 30 de Septiembre del 2018	B/. <u><u>679,732</u></u>	B/. <u><u>389,337</u></u>



D FOUR, S.A.**Estado de Situación Financiera****30 de Septiembre del 2018**

ACTIVOS	2018	2017
Activos Corrientes		
Efectivo y equivalente de efectivo	B/. <u>679,732</u>	B/. <u>389,337</u>
Total activos corrientes		
Activos no Corrientes		
Edificio- Mejoras Fijas-Neto	6,155,545	6,381,437
Intereses por cobrar	354	247
Cuentas por cobrar relacionadas	7,671,190	7,695,099
Gastos e impuestos por adelantado		
Total activos no corrientes	<u>13,827,089</u>	<u>14,076,783</u>
Total Activos	B/. <u><u>14,506,821</u></u>	B/. <u><u>14,466,120</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
Pasivos Corrientes		
Cuentas por pagar otras	B/. 232,647	B/. 6,038
Prestamo por pagar		
Total pasivos corrientes	<u>232,647</u>	<u>6,038</u>
Pasivos no Corrientes		
Bonos por pagar	15,000,000	15,000,000
Cuentas por pagar accionistas	60,750	80,750
Total pasivos no corrientes	<u>15,060,750</u>	<u>15,080,750</u>
Total Pasivos	<u>15,293,397</u>	<u>15,086,788</u>
PATRIMONIO		
Capital Social Común	10,000	10,000
Deficit Acumulado	(796,576)	(630,668)
Total Patrimonio	<u>(786,576)</u>	<u>(620,668)</u>
Total Pasivos y Patrimonio	B/. <u><u>14,506,821</u></u>	B/. <u><u>14,466,120</u></u>



Informe de Estados Financieros Interinos

Hemos preparado los Estados Financieros Interinos que se acompañan de D-FOUR, S.A. que comprenden el Estado de Situación Financiera interino al 30 de Septiembre de 2018 y los Estados de Resultado Integrales Interinos, el Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y Flujos de efectivo por el trimestre terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas de contabilidad mas significativas y otras notas explicativas, de acuerdo a la información de los registros contables de la Empresa.


Bajo nuestra responsabilidad hemos preparado y presentado razonablemente estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, establecer y mantener el control relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libre de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, así como aplicar políticas de contabilidad apropiadas.

En nuestra opinión, los estados financieros interinos antes mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de D-FOUR, S.A. Al 30 de Septiembre del 2018 y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el periodo terminado en esta fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 27 de Octubre del 2018



Representante Legal
Mordechai Israel



Julio C. Rodriguez
CPA No.0743-2006

Panamá, 05 de Octubre de 2018.

Señor (a)
D-Four, S.A.
Ciudad.-

Ref.: Fideicomiso GTIA-152-15

Estimado Señor (a):

Sean nuestras primeras líneas portadora de un cordial saludo.

Por medio de la presente GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP., sociedad organizada a las leyes de la República de Panamá y con licencia fiduciaria No. 4-96 de 16 de febrero de 1996 en calidad de fiduciario y en cumplimiento a nuestra obligación de rendir cuenta, le presentamos adjuntos los siguientes informes financieros de los Bienes Administrados en Fideicomiso al 30 de Septiembre 2018:

- Estado de Situación (no auditado)
- Estado de Resultado (no auditado)
- Informe de variación del Fideicomiso
- Detalle de Bienes

Esta información se considerará correcta si dentro de los 90 días siguientes a la fecha de esta confirmación, no se nos informa lo contrario.

Sin otro particular,

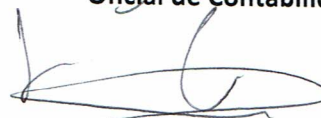
Atentamente,
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. Operaciones Fideicomiso



Aurelia Peña
Oficial de Contabilidad de Fideicomiso



Global Financial Funds Corp
GTIA-152-15 / D-Four, S.a.
ESTADO DE SITUACIÓN
30 de Septiembre de 2018
Expresado En Dolar Americano

ACTIVO

Activos Circulante

Cuentas De Ahorro Global Bank	427,442.40	
Depósitos A Plazo Fijo Global Bank	227,976.86	
Intereses Por Cobrar Dpf	354.49	
Total Activos Circulante		655,773.75

Total Activo

655,773.75

PASIVO Y PATRIMONIO

Patrimonio

Capital

Patrimonio o Capital	316,063.45	
Aportes/Retiros al Patrimonio	333,344.73	
Utilidad Retenidas	5,389.03	
Ganancia (Pérdida) Neta	976.54	
Total Patrimonio		655,773.75

Total Pasivo y Patrimonio

655,773.75

ORDEN (ACTIVO)

Hipotecas Bienes Inmuebles	47,100,000.00	
Total Orden (Activo)		47,100,000.00

ORDEN (PASIVO)

Contra Cuenta hipotecas Bienes Inmuebles	-47,100,000.00	
Total Orden (Pasivo)		-47,100,000.00

Total Orden

0.00




Global Financial Funds Corp
GTIA-152-15 / D-Four, S.a.
ESTADO DE RESULTADO
30 de Septiembre de 2018
Expresado En Dolar Americano

	Mes Corriente	Acumulado
INGRESOS		
Intereses En Cuenta De Ahorro	135.67	341.68
Intereses En Depósitos A Plazo Fijo	218.61	634.86
Total de Ingresos	<u>354.28</u>	<u>976.54</u>
GASTOS		
Total de Gastos	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Ganancia o (Pérdida) Neta	<u>354.28</u>	<u>976.54</u>



Global Financial Funds Corp
 GTIA-152-15 / D-Four, S.a.
 RESUMEN DEL MAYOR
 30 de Septiembre de 2018
 Expresado En Dolar Americano

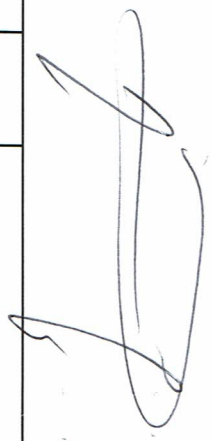
No. Cuenta	Nombre de la cuenta	Balance Inicial	Débito	Crédito	Variación	Balance final
710101120001	Cuentas De Ahorro Global	345,006.73	82,435.67	0.00	82,435.67	427,442.40
710101130001	Depósitos A Plazo Fijo	227,976.86	0.00	0.00	0.00	227,976.86
710401110001	Intereses Por Cobrar Dpf	135.88	218.61	0.00	218.61	354.49
710401110003	Intereses Por Cobrar Cta.	0.00	135.67	135.67	0.00	0.00
730101110001	Patrimonio O Capital	-316,063.45	0.00	0.00	0.00	-316,063.45
730101110002	Aportes/retiros Al Patrimonio	-251,044.73	0.00	82,300.00	-82,300.00	-333,344.73
730101110004	Utilidad Retenidas	-5,389.03	0.00	0.00	0.00	-5,389.03
740201110002	Intereses En Cuenta De	-206.01	0.00	135.67	-135.67	-341.68
740201110003	Intereses En Depósitos A	-416.25	0.00	218.61	-218.61	-634.86
760301110002	Hipotecas Bienes Inmuebles	47,100,000.00	0.00	0.00	0.00	47,100,000.00
770301110002	Contra Cuenta Hipotecas	-47,100,000.00	0.00	0.00	0.00	-47,100,000.00
Total		0.00	82,789.95	82,789.95	0.00	0.00




GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.
DETALLE DE BIENES EN FIDEICOMISO

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018
GTIA-152-15 D-Four, S.A.

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00903-6	1	426,924.52	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00904-2	1	517.88	N/A	
Plazo Fijo	50401751545	1	227,976.86	N/A	
Int. por Cobrar	50401751545	1	354.49	N/A	
Hipotecas	Finca: 59647	1	27,100,000.00	Avance	24-nov-16
Hipotecas	Finca: 30140795	1	20,000,000.00	Corporación de Ingenieros Asoc.	27-dic-16
Total			47,755,773.75		




Panamá, 15 de Octubre de 2018

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

Ref.: Fideicomiso GTIA-152-15 de la Emisión de Bonos D-FOUR, S.A.

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **D-FOUR, S.A.** para garantizar la Serie A por un monto de US\$10,000,000.00 y la Serie B por un monto de US\$5,000,000.00 de la emisión pública de Bonos Corporativos por un valor nominal total de hasta **US\$40,000,000.00**, emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones., aprobada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública SMV No. 617-15 de 30 de septiembre de 2015, certifica al 30 de Septiembre de 2018, la siguiente información a saber:

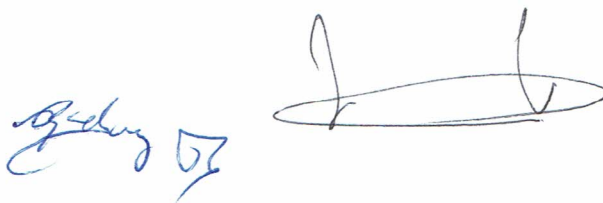
I. El total del Patrimonio administrado del Fideicomiso es el que se detalla a continuación:

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00903-6	1	426,924.52	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00904-2	1	517.88	N/A	
Plazo Fijo	50401751545	1	227,976.86	N/A	
Int. por Cobrar	50401751545	1	354.49	N/A	
Hipotecas	Finca: 59647	1	27,100,000.00	Avance	24-nov-16
Hipotecas	Finca: 30140795	1	20,000,000.00	Corporación de Ingenieros Asoc.	27-dic-16
Total			47,755,773.75		

II. Bienes Cedidos:

- **Flujos provenientes de los contratos de los arrendamientos que hayan sido cedidos a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A y B.**

Propietario	Detalle de Fincas	Ubicación	Fecha de Vencimiento
M&M REAL STATE S.A.	59647	C.C. Los Pueblos, Albrook Mall, Panamá	02/05/2021
D-FOUR S.A.	30140795	Local D-4 Edificio P.H. MEGA MALL, 24 de Diciembre, Nuevo Tocumen, Panamá	02/05/2021



- **Cesión de pólizas y fianzas**

Tipo de Bien Cedido	Descripción	Emisor / Fiador	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Póliza No. 378-01-70-0 sobre la Finca 59647	Mercantil de Seguros de Panamá	31/12/2018
Póliza de Incendio	Póliza No. 01-03-61467 sobre la Finca 30140795	ASSA Compañía de Seguros, S.A..	29/06/2019

Cesión de las pólizas de seguros de las mejoras sobre las Fincas otorgadas en garantía, emitidas por una Compañía de Seguros aceptable al Fiduciario.

III. El Prospecto Informativo establece que el valor de los Bienes Inmuebles, determinado por un evaluador independiente aceptable al Fiduciario, represente en todo momento al menos **125%** del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Serie A y Serie B emitidos y en circulación. La cobertura que resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el monto en circulación de los bonos es de:

mar-18	jun-18	sept-18
314%	314%	314%

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Operaciones Fiduciarias



Dayana Vega
VP de Fideicomisos

