

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 31 de Marzo de 2019

**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.**



I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

(USD \$)	31/03/19	31/12/18	30/09/18
LIQUIDEZ			
Activo Corriente	469,137	462,019	679,732
Pasivo Corriente	15,060,750	15,060,750	15,060,750
Razón Corriente	0.03	0.03	0.045

En el trimestre terminado al 31 de Marzo del 2019, la liquidez del Emisor era de 0.03 veces producto de que se recibieron tres (3) meses de alquileres y se pagaron tres (3) meses de intereses.

B. Recursos de Capital

(USD \$)	31/03/19	31/12/18	30/09/18
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	1,105	4,685	232,647
Deficit	(880,835)	(835,060)	(796,576)
Total de Recursos de Capital	15,191,020	14,240,375	14,506,821

En el trimestre al 31 de Marzo del 2019, los recursos de capital provenían básicamente de los Ingresos por alquileres que mantiene el Emisor.

C. Resultados de las Operaciones

(USD \$)	31/03/19	31/12/18	30/09/18
ESTADO DE RESULTADOS			
Ingresos	246,900	987,600	740,700
Gastos Generales y Administrativos	(58,838)	(253,069)	(195,005)
Interés Bancario	(233,837)	(903,281)	(675,961)
Total de gastos y perdida	(45,775)	(168,750)	(130,266)

En el Trimestre terminado al 31 de Marzo de 2019, el Emisor presenta gastos por B/.292.675 y a la fecha el arrendatario recibió tres (3) 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.

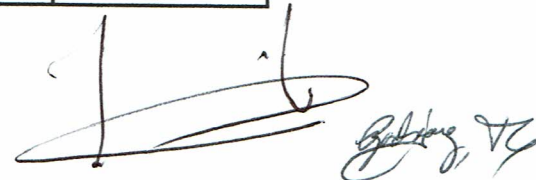


II PARTE
RESUMEN FINANCIERO

A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e Industrial

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE ACTUAL	PERIODO ANTERIOR 31/12/18	PERIODO ANTERIOR 30/09/18
Ventas o Ingresos Totales	246,900	987,600	740,700
Margen Operativo			
Gastos Generales y Administrativos	292,675	1,156,350	870,966
Utilidad o Pérdida Neta	(45,775)	(168,750)	(130,266)
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100
Utilidad o Pérdida por Acción	(458)	(1,688)	(1,303)
Depreciación y Amortización	56,473	225,892	169,419

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE ACTUAL	PERIODO ANTERIOR 31/12/18	PERIODO ANTERIOR 30/09/18
Activo Circulante	469,137	462,019	679,732
Activos Totales	14,191,020	14,240,375	14,506,821
Pasivo Circulante	15,061,855	15,065,435	15,232,647
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	(880,835)	(835,060)	(796,576)
Déficit de Patrimonio	(870,835)	(825,060)	(786,576)
RAZONES FINANCIERAS:			
Dividendo/Acción	0	0	0
Capital de Trabajo	0	0	0
Razón Corriente	0.03	0.03	0.045
Utilidad Operativa/Gastos financieros	188,062	734,531	675,961



IIIPARTE ESTADOS FINANCIEROS

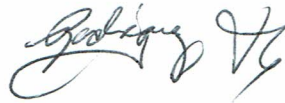
Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ANEXO I

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' with a horizontal line underneath.

Mordechai Israel
Representante Legal

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Rodriguez' followed by a stylized 'V' and 'G'.



D-FOUR, S.A.
Estados Financieros Internos
al 31 de Marzo de 2019

D FOUR, S.A.
Estado de Situación Financiera
31 de Marzo del 2019

ACTIVOS	2019	2018
Activos Corrientes		
Efectivo y equivalente de efectivo	B/. <u>469,137</u>	B/. <u>440,316</u>
Total activos corrientes		
Activos no Corrientes		
Edificio – Mejoras – Neto	6,042,600	6,268,491
Cuentas por cobrar relacionadas	<u>7,679,283</u>	<u>7,665,977</u>
Total activos corrientes	13,721,883	13,934,468
Total Activos	B/. <u><u>14,191,020</u></u>	B/. <u><u>14,374,784</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
Pasivos Corrientes		
Cuenta por pagar -Otras	B/. 1,105	B/. 1,290
Prestamos por pagar		
Total pasivos corrientes	<u>1,105</u>	<u>1,290</u>
Pasivos no Corrientes		
Bonos por pagar	15,000,000	15,000,000
Cuentas por pagar accionistas	<u>60,750</u>	<u>60,750</u>
Total pasivos no corrientes	15,060,750	15,060,750
Total Pasivos	<u><u>15,061,855</u></u>	<u><u>15,062,040</u></u>
PATRIMONIO		
Capital Social Común	10,000	10,000
Deficit Acumulado	<u>(880,835)</u>	<u>(697,256)</u>
Total Patrimonio	(870,835)	(687,256)
Total Pasivos y Patrimonio	B/. <u><u>14,191,020</u></u>	B/. <u><u>14,374,784</u></u>

D FOUR, S.A.**Estado de Resultados Integrales****Por el período que terminó el 31 de Marzo 2019**

	2018	2018
Ingresos	B/. 246,900	B/. 246,900
Gastos generales y administrativos		
Depreciación – Edificio	(56,473)	(56,473)
Honorarios	(2,200)	
Gastos de I.T.B.M.S.	(155)	(3)
Cargo Bancario	(10)	(41)
Otros Gastos	<u> </u>	<u>(316)</u>
Total de gastos generales y administrativos	<u>(58,838)</u>	<u>(56,833)</u>
Utilidad (Pérdida) en operaciones	<u>188,062</u>	<u>190,067</u>
Otros Gastos		
Intereses Financieros Netos	<u>(233,837)</u>	<u>(221,013)</u>
Total Otros Gastos	<u>(233,837)</u>	<u>(221,013)</u>
Utilidad (Perdida) Neta	B/. <u><u>(45,775)</u></u>	B/. <u><u>(30,946)</u></u>

Handwritten signatures in black ink, including a large stylized signature on the left and a smaller signature on the right.

D FOUR, S.A.**Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas****Por el año que terminó el 31 de Marzo de 2019**

	Acciones Comunes	Déficit Acumulado	Total Patrimonio
Saldo al 31 de Diciembre de 2018	B/. 10,000	B/. (835,060)	B/. (825,060)
Utilidad	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo al 1 de Enero de 2019	B/. 10,000	B/. (835,060)	B/. (825,060)
Ganancia (Pérdida)	<hr/>	(45,775)	(45,775)
Saldo al 31 de Marzo de 2019	<u>B/. 10,000</u>	<u>B/. (880,835)</u>	<u>B/. (870,835)</u>



D FOUR, S.A.**Estado de Flujos de Efectivo****Por el período que terminó el 31 de Marzo del 2019**

	2019	2018
Flujos de efectivo por actividad de operación		
Perdida Neta	B/. (45,775)	B/. (30,946)
Ajuste por: Depreciación Edificio	56,473	56,473
Resultado de la operaciones antes de movimiento en el capital de trabajo	<u>10,698</u>	<u>25,527</u>
Gastos e impuestos acumulados por pagar	(3,580)	(448)
Flujo de efectivo provistos por las actividades de operación	<u>7,118</u>	<u>25,079</u>
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento		
Obligaciones Bancarias		
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		5,761
Cuentas por pagar accionistas		(20,000)
Flujos de efectivo(usados en) provistos por las actividades de financiamiento		<u>(14,239)</u>
Aumento (disminucion) en el efectivo y equivalente de efectivo		
Efectivo y equivalente de efectivo al 31 de Marzo del 2019	7,118	10,840
Efectivo y equivalente de efectivo al 31 de Diciembre 2018	462,019	429,476
Efectivo y equivalente de efectivo al 31 de Marzo 2019	B/. <u><u>469,137</u></u>	B/. <u><u>440,316</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 31 de Marzo de 2019 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 31 de Marzo del 2019 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, 10 de Mayo del 2019



Representante Legal
Mordechai Israel



Julio C. Rodriguez
CPA No.0743-2006

Panamá, 24 de Abril de 2019

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 31 de Marzo de 2019, 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	226,395.10	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00904-2	1	521.21	N/A	
Plazo Fijo	50401751545	1	230,183.99	N/A	
Int. por Cobrar	50401751545	1	811.16	N/A	
Hipotecas	Finca: 59647	1	27,500,000.00	Corporación de Ingenieros Asoc.	29-ene-19
Hipotecas	Finca: 30140795	1	19,800,000.00	Corporación de Ingenieros Asoc.	29-ene-19
Total			47,757,911.46		

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	31/12/2019
Póliza de Incendio	Póliza No. 01-03-61467 sobre la Finca 30140795	Assicurazioni Generali, S.P.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:

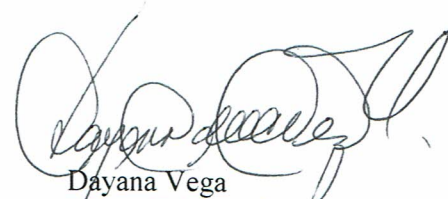
sept-18	dic-18	mar-19
314%	314%	315%

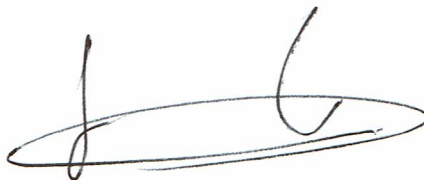
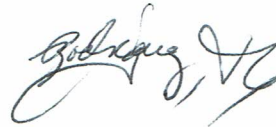
Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.


Miguel Pedreschi
Gerente Sr. de Operaciones


Dayana Vega
VP de Fideicomisos

Panamá, 9 de Abril de 2019.

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 31 de Marzo 2019:

- 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.



Miguel Pedreschi
Gerente Sr. Operaciones Subsidiarias



Aurelia Peña
Oficial de Contabilidad de Fideicomiso



Global Financial Funds Corp
GTIA-152-15 / D-Four, S.a.
ESTADO DE SITUACIÓN
31 de Marzo de 2019
Expresado En Dolar Americano

ACTIVO

Activos Circulante

Cuentas De Ahorro Global Bank	226,916.31
Depósitos A Plazo Fijo Global Bank	230,183.99
Intereses Por Cobrar Dpf	811.16

Total Activos Circulante 457,911.46

Total Activo

457,911.46

PASIVO Y PATRIMONIO

Patrimonio

Capital

Patrimonio o Capital	316,063.45
Aportes/Retiros al Patrimonio	132,097.97
Utilidad Retenidas	5,389.03
Ganancia (Pérdida) Neta	4,361.01

Total Patrimonio 457,911.46

Total Pasivo y Patrimonio

457,911.46

ORDEN (ACTIVO)

Hipotecas Bienes Inmuebles	47,300,000.00
----------------------------	---------------

Total Orden (Activo) 47,300,000.00

ORDEN (PASIVO)

Contra Cuenta hipotecas Bienes Inmuebles	-47,300,000.00
--	----------------

Total Orden (Pasivo) -47,300,000.00

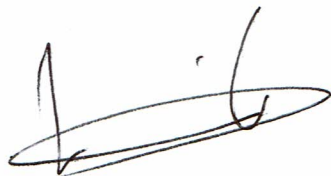
Total Orden

0.00

Global Financial Funds Corp
GTIA-152-15 / D-Four, S.a.
ESTADO DE RESULTADO
31 de Marzo de 2019
Expresado En Dolar Americano

	Mes Corriente	Acumulado
INGRESOS		
Intereses En Cuenta De Ahorro	140.49	1,062.35
Intereses En Depósitos A Plazo Fijo	513.18	3,298.66
Total de Ingresos	653.67	4,361.01
GASTOS		
Total de Gastos	0.00	0.00
Ganancia o (Pérdida) Neta	653.67	4,361.01



Global Financial Funds Corp
 GTIA-152-15 / D-Four, S.a.
RESUMEN DEL MAYOR
 31 de Marzo de 2019
 Expresado En Dolar Americano

No. Cuenta	Nombre de la cuenta	Balance Inicial	Débito	Crédito	Variación	Balance final
710101120001	Cuentas De Ahorro Global	382,529.82	82,440.49	238,054.00	-155,613.51	226,916.31
710101130001	Depósitos A Plazo Fijo	230,183.99	0.00	0.00	0.00	230,183.99
710401110001	Intereses Por Cobrar Dpf	297.98	513.18	0.00	513.18	811.16
710401110003	Intereses Por Cobrar Cla.	0.00	140.49	140.49	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	-287,851.97	238,054.00	82,300.00	155,754.00	-132,097.97
730101110004	Utilidad Retenidas	-5,389.03	0.00	0.00	0.00	-5,389.03
740201110002	Intereses En Cuenta De	-921.86	0.00	140.49	-140.49	-1,062.35
740201110003	Intereses En Depósitos A	-2,785.48	0.00	513.18	-513.18	-3,298.66
760301110002	Hipotecas Bienes Inmuebles	47,300,000.00	0.00	0.00	0.00	47,300,000.00
770301110002	Contra Cuenta Hipotecas	-47,300,000.00	0.00	0.00	0.00	-47,300,000.00
Total		0.00	321,148.16	321,148.16	0.00	0.00



GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.
DETALLE DE BIENES EN FIDEICOMISO

AL 31 DE MARZO DE 2019
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	226,395.10	N/A	
Cuenta de Ahorros	50-333-00904-2	1	521.21	N/A	
Plazo Fijo	50401751545	1	230,183.99	N/A	
Int. por Cobrar	50401751545	1	811.16	N/A	
Hipotecas	Finca: 59647	1	27,500,000.00	Corporación de Ingenieros Asoc.	29-ene-19
Hipotecas	Finca: 30140795	1	19,800,000.00	Corporación de Ingenieros Asoc.	29-ene-19
Total			47,757,911.46		

