

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 2022

**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

NUMERO DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono : 201-2991 / 201-2992

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

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

CONTACTO DEL EMISOR: Mordechai Israel

**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

INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo del Emisor

El Emisor, es una sociedad anónima debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública Número **21,000**, de la Notaría Pública Segunda del Circuito de Panamá, inscrita desde el **16 de Octubre de 2013** a la Ficha **817086** Documento Redi **2487062** de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá, desde el día **23 de octubre de 2013**. El emisor ha sido constituido como vehículo jurídico cuya finalidad será la emisión de una serie de bonos de deuda corporativa en el mercado público de valores.

Desde su fundación y hasta la fecha del presente Prospecto Informativo, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente, al mejor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandada o querellada ante ningún tribunal local o extranjero.

Desde su fundación y hasta la fecha de este Prospecto Informativo, las acciones de la empresa no han sido parte de ningún intercambio, permuta o suscripción preferente. Hasta la fecha, el Emisor no ha incurrido en gastos de capital ni cuenta con inversiones en activos de importancia.

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.

Desde su constitución hasta la Fecha de Oferta, el Emisor no ha declarado dividendos pagaderos a los tenedores de sus acciones.

B. Pacto Social y Estatutos del Emisor

El Emisor, **D-Four, S.A.**, es una sociedad anónima debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública Número **21,000**, de la Notaría Pública Segunda del Circuito de Panamá del **16 de Octubre de 2013**, e inscrita a la Ficha **817086** Documento Redi **2487062** de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá desde el día 23 de octubre de 2013.



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 Bella Vista Avenida Balboa Edificio Bac Piso 21, y su agente residente es la Licenciada Giselle Bultrón Moreno.

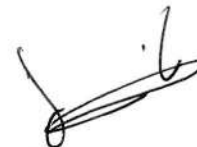
Dentro del pacto social se otorga poder general amplio y suficiente a favor del Presidente, para que actuando de manera individual pueda:

- (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 es 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.

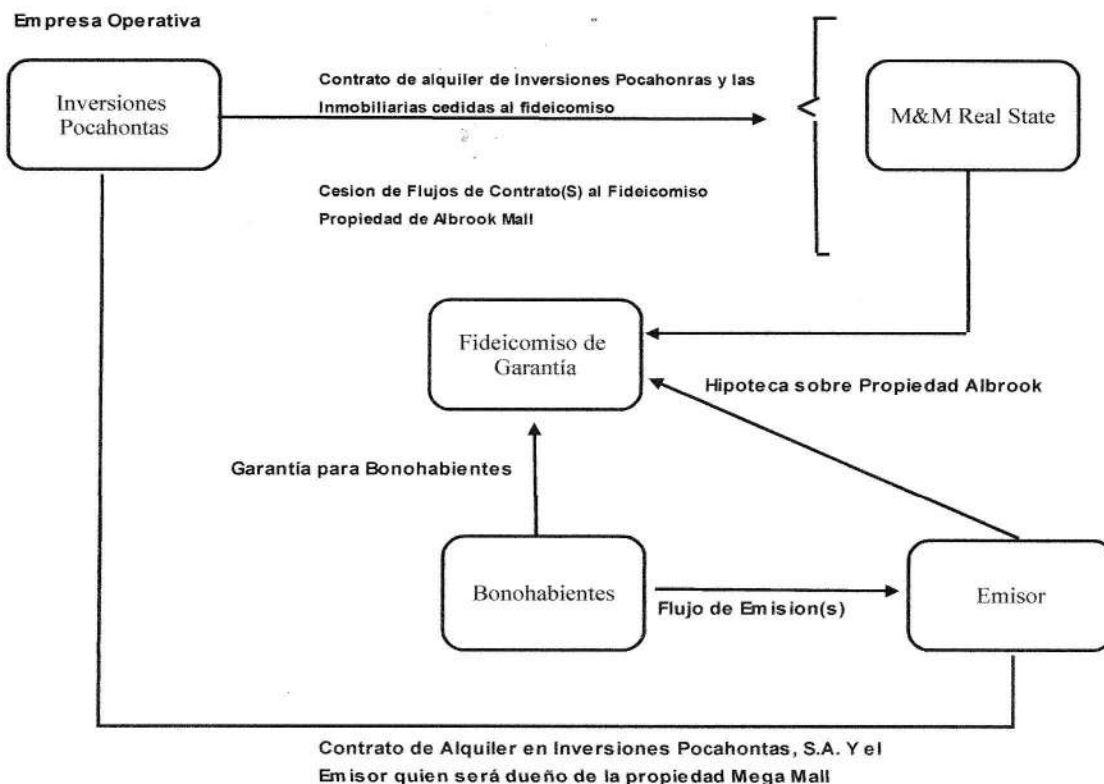


El principal arrendatario del Emisor y de las sociedades garantes, al momento de la emisión, es Inversiones Pocahontas S.A, empresa que se dedica a la venta de ropa al detal. Por lo tanto el repago de los intereses y el capital de esta Emisión, actualmente depende de que se mantenga la ocupación de los locales comerciales por parte de esta empresa y el curso de negocio de la misma. Una baja en la ocupación pudiera afectar el desempeño financiero del Emisor y por lo tanto pudiera verse afectado el repago de estos Bonos, hasta verse el punto de tener que contratar nuevos arrendatarios.

D. Estructura Organizativa

El Emisor no cuenta con una organización administrativa propia ni contrata servicios de terceras personas, ya que el Emisor es una sociedad de tenencia de bienes inmuebles, como se explicó en la respectiva sesión.

La empresa M&M Real Estate es una empresa afiliada del Emisor, la cual comparten accionistas en común con este, pero no consolida con el Emisor.



E. Propiedades, Planta y Equipo.

El Emisor no cuenta con mobiliario y equipo significativos a la fecha.

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias.

El Emisor no ha invertido suma material en la investigación y desarrollo de patentes en los últimos años.

Según el pacto social, existirá quorum cuando la mayoría de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad estén presentes o debidamente representadas en la reunión. Se establece que los accionistas podrán hacerse representar por mandatarios.

La Junta de Accionistas podrá adoptar una decisión cuando conste con el consentimiento de la mayoría de las personas presentes o representadas en las respectivas reuniones.

Junta Directiva

La Junta Directiva es la encargada de los negocios de la sociedad, salvo aquellas que por ley correspondan a la Junta de Accionistas.

Existirá quorum para celebrar una reunión de Junta Directiva cuando la mayoría de sus miembros en funciones estén presentes. La toma de decisiones de la Junta Directiva deberá contar para su validez con el consentimiento de la mayoría de los directores presentes o representados en la reunión.

Es la Junta de Accionistas quien designará a los miembros de la Junta Directiva, pero en caso de vacantes los restantes miembros de la Junta Directiva harán la designación mediando mayoría entre ellos.

Previa autorización o poder de la Junta de Accionistas, la Junta Directiva tendrá facultades suficientes para enajenar en cualquier forma todo o parte de los bienes de la sociedad, así como darlos en garantía de obligaciones de la misma sociedad o de terceros.

Se señala que los estatutos fijarán el número de directores, pero, a falta de ello, lo hará tácitamente la Junta de Accionistas al efectuar cada elección. A la fecha del presente prospecto informativo, el Emisor no ha adoptado estatutos.

Dignatarios

Se establece que los estatutos de la sociedad fijarán los puestos o cargos de Dignatarios que tendrá la sociedad, pero a falta de ello lo hará de manera tácita la Junta Directiva al hacer la elección. A la fecha del presente prospecto informativo, el Emisor no ha adoptado estatutos.



II PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

(USD \$)	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19
LIQUIDEZ				
Activo Corriente	303,713	303,892	8,339	330,758
Pasivo Corriente	15,517,111	15,502,175	14,685,750	14,873,250
Razón Corriente	0.198	0.02	0.000	0.022

En el año terminado al 31 de diciembre de 2022, la liquidez del Emisor era de 0.198 veces.

B. Recursos de Capital

(USD \$)	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19
RECURSOS DE CAPITAL				
Deuda Financiera	15,431,000	15,431,000	14,625,000	14,812,500
Patrimonio - Acciones Comunes	10,000	10,000	10,000	10,000
Déficit	(1,985,206)	1,745,448	(1,195,973)	(1,021,691)
Total de Recursos de Capital	13,455,794	13,695,552	13,529,027	13,800,809

En el trimestre terminado al 31 de Diciembre 2022

C. Resultados de las Operaciones

(USD \$)	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19
ESTADO DE RESULTADOS				
Ingresos	877,414	877,479	746,415	987,600
Gastos Generales y Administrativos	(256,679)	(557,343)	(258,897)	(255,849)
Interés Bancario	(860,493)	(869,611)	(661,800)	(918,382)
Total de gastos y pérdida	(239,758)	(549,475)	(174,282)	(186,631)

En el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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.

III PARTE

Identidad, Funciones y otra Información Relacionada

A. Directores y Dignatarios

Ninguna persona indicada en este apartado ha sido designada en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores.

A la fecha, la Junta Directiva del Emisor estar conformada por las siguientes personas:

Israel Mordechai:	Presidente
Simón Obadía Tarazi:	Secretario
Omer Israel Turgeman:	Tesorero

Mordechai Israel (Presidente)

Fecha de nacimiento: 22 de Abril de 1957

Nacionalidad: Panameña

E-mail: motyisra55@gmail.com

Apartado Postal: 0816-05364

Tel: (507) 201 - 2991

Fax: (507) 201 - 2993

Biografía:

El señor Mordechai Israel, nacido en Israel y nacionalizado panameño, miembro de una familia de comerciantes por excelencia, cuenta con 34 años de experiencia en el campo del comercio, socio mayoritario de las empresas del Grupo Inversiones Pocahontas, S.A. (Almacenes Oca Loca), empresa de Bienes Raíces y compañía que se dedica a la Importación y Exportación de mercadería en la Zona Libre. Es Socio Ancla y uno de los principales socios de Promotores del Este, S.A., empresa propietaria del nuevo proyecto Mega Mall de la 24 de Diciembre..

Simon Obadia Tarazi (Secretario)

Fecha de nacimiento: 13 de febrero de 1979

Nacionalidad: Panameña

E-mail: simonobadia@wipet.com

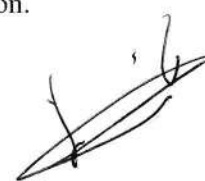
Apartado Postal: 0816-05364

Tel: (507) 303-6051

Fax: (507) 303-6050

Biografía:

Miembro también proveniente de familia comerciante, realizó estudios en la República de Panamá, es socio de las empresas del Grupo de Inversiones Pocahontas, S.A., Presidente y Representante Legal de empresas de Bienes Raíces y de empresas establecidas en la Zona Libre de Colón.



Omer Israel Turgeman (Tesorero)

Fecha de nacimiento: 23 de noviembre de 1987

Nacionalidad: Panameña

E-mail: omeri2311@icloud.com

Apartado Postal: 0816-05364

Tel: (507) 201 - 2991

Fax: (507) 201- 2994

Biografía:

Realizó estudios en la República de Panamá, pertenece a familia de comerciantes, ocupa la posición como Dignatario y Director de varias empresas del Grupo de Inversiones Pocahontas, S.A., actualmente maneja la empresa Miss Fashion, S.A., dedicada a la Importación y Exportación de prendas de vestir para niños, damas y caballeros. Cuenta también con oficina de operación en China.

B. Principales Ejecutivos y Administradores

El Emisor, al ser una sociedad tenedora de acciones no operativa, no mantiene personal o fuerza laboral contratada.

C. Asesores Legales Externos

El Emisor no cuenta con asesores legales externos.

Para la presente emisión de Bonos Corporativos, la firma forense ADAMES| DURÁN| ALFARO| LÓPEZ ("ADURAL") ha fungido como los asesores legales externos del Emisor.

A continuación suministramos información de contacto de ADURAL:

Contacto Principal:	Nadiuska López Moreno de Abood
Dirección Comercial:	Calle 50, Edificio Global Bank, Piso 24, Oficina 2406
Apartado Postal:	0816-01832
Correo Electrónico:	nlabood@adural.com
Página Web:	www.adural.com
Teléfono:	(507) 340-3059
Fax:	(507) 340-3064

D. Asesores Legales Internos

A la fecha de impresión del presente prospecto informativo, el Emisor no cuenta con asesores legales internos.

E. Auditores

Auditores Externos

A la fecha, el Auditor Externo del Emisor es el Licenciado Julio Cesar Rodriguez, email: jc0550@hotmail.com Telefono 6683-3392 Oficina 201-2994 Dirección: Corregimiento de Bella Vista, Avenida Balboa Torre Bac Piso 21.



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 31/12/22	PERÍODO TERMINADO 31/12/21	PERÍODO ANTERIOR 31/12/20	PERÍODO ANTERIOR 31/12/19
Ventas o Ingresos Totales	877,414	877,479	746,415	987,600
Margen Operativo	79%	61%	81%	84%
Gastos Generales y Administrativos	1,117,172	1,426,954	920,697	1,174,231
Utilidad o Pérdida Neta	(239,758)	(549,475)	(174,282)	(186,631)
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por Acción	(2,398)	(5,495)	(1,743)	(1,866)
Depreciación y Amortización	225,892	225,891	225,891	225,892

BALANCE GENERAL	PERÍODO TERMINADO 31/12/22	PERÍODO TERMINADO 31/12/21	PERÍODO ANTERIOR 31/12/20	PERÍODO ANTERIOR 31/12/19
Activo Circulante	306,713	303,892	8,339	330,758
Activos Totales	13,235,192	13,462,835	13,534,148	13,538,001
Pasivo Circulante	15,517,111	15,502,175	14,728,460	14,880,450
Deuda a Largo Plazo	15,491,750	15,491,750	14,685,750	14,873,250
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas	(1,985,206)	(1,745,448)	(1,195,973)	(1,021,691)
Patrimonio Total	(1,975,206)	(1,735,448)	(1,185,973)	(1,011,691)
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo/Acción	0	0	0	0
Capital de Trabajo	0	0	0	0
Razón Corriente	0.0198	0.0196	8,339	330,758
Utilidad Operativa/Gastos financieros	0	0	0	0

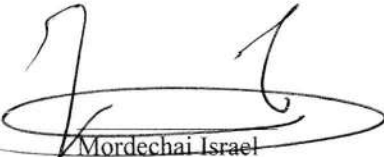
V PARTE ESTADOS FINANCIEROS

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)



Mordechai Israel
Representante Legal

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

Por el año terminado el 31-12-22

10 de marzo del 2023

D-FOUR, S.A.
(Panamá, República de Panamá)

Indice del Contenido

	Páginas
Informe de los Contadores	1
Estado de Situación Financiera Intermedia	2
Estado de Resultados	3
Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6-12

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 2022, 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

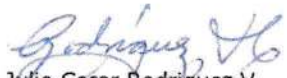
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplan con requisitos éticos, que planifiquemos y efectuemos la auditoría para 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 2022, 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.
10 de marzo del 2023

D FOUR, S.A.**Estado de Situación Financiera Intermedia****31 de diciembre del 2022**

ACTIVOS		2022	2021
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	(5) B/.	<u>306,713</u>	<u>303,892</u>
Total activos corrientes			
Activos no Corrientes			
Edificio – Mejoras – Neto	(6)	7,545,507	7,771,398
Cuentas por cobrar relacionadas	(5)	<u>5,689,685</u>	<u>5,691,437</u>
Total activos no corrientes		<u>13,235,192</u>	<u>13,462,835</u>
Total Activos	B/.	<u><u>13,541,905</u></u>	<u><u>13,766,727</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos Corrientes			
Cuenta por pagar -Otras	B/.	25,361	10,425
Prestamos por pagar			
Total pasivos corrientes		<u>25,361</u>	<u>10,425</u>
Pasivos no Corrientes			
Bonos por pagar	(8)	15,431,000	15,431,000
Cuentas por pagar accionistas	(9)	<u>60,750</u>	<u>60,750</u>
Total pasivos no corrientes		<u>15,491,750</u>	<u>15,491,750</u>
Total Pasivos		15,517,111	15,502,175
PATRIMONIO			
Capital Social Común	(10)	10,000	10,000
Deficit Acumulado		<u>(1,985,206)</u>	<u>(1,745,448)</u>
Total Patrimonio		<u>(1,975,206)</u>	<u>(1,735,448)</u>
Total Pasivos y Patrimonio	B/.	<u><u>13,541,905</u></u>	<u><u>13,766,727</u></u>

D FOUR, S.A.**Estado de Resultados Integrales****Por el período que terminó el 31 de diciembre 2022**

	Por periodo terminado al 31 diciembre		Por periodo terminado al 31 diciembre		
		2022	2021	2022	2021
		Trimestre	Trimestre	31 diciembre	31 diciembre
Ingresos					
Alquileres	B/.	219,000	314,550	876,000	876,000
Gastos operación					
Generales y administrativos			(23,535)	(30,787)	(331,451)
Financieros		(214,534)	(214,536)	(860,493)	(869,611)
Depreciación		(56,473)	(56,472)	(225,892)	(225,892)
		<u>(271,007)</u>	<u>(294,543)</u>	<u>(1,117,172)</u>	<u>(1,426,954)</u>
Utilidad (Pérdida) en operaciones		<u>(52,007)</u>	<u>20,007</u>	<u>(241,172)</u>	<u>(550,954)</u>
Otros Ingresos (Egresos)					
Otros Ingresos		<u>349</u>	<u>851</u>	<u>1,414</u>	<u>1,479</u>
Utilidad (Perdida) Neta	B/.	<u><u>(51,658)</u></u>	<u><u>20,858</u></u>	<u><u>(239,758)</u></u>	<u><u>(549,475)</u></u>

El Estado de resultados y otro resultado integral debe ser leídos en conjunto con las notas que forman parte integral de los Estados Financieros.

D FOUR, S.A.**Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas****Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022**

	Acciones Comunes	Déficit Acumulado	Total Patrimonio
Saldo al 31 de Diciembre de 2021	B/. 10,000	B/. (1,745,448)	B/. (1,735,448)
Utilidad	_____	_____	_____
Saldo al 1 de Enero de 2022	B/. 10,000	B/. (1,745,448)	B/. (1,735,448)
Ganancia (Pérdida)	_____	<u>(239,758)</u>	<u>(239,758)</u>
Saldo al 31 de diciembre 2022	<u>B/. 10,000</u>	<u>B/. (1,985,206)</u>	<u>B/. (1,975,206)</u>

El Estado de cambios en el Patrimonio de los accionistas debe ser leídos en conjunto con las notas que forman parte integral de los Estados Financieros

D FOUR, S.A.**Estado de Flujos de Efectivo****Por el período que terminó el 31 de diciembre del 2022**

	2022	2021
Flujos de efectivo por actividad de operación		
Perdida Neta	B/. (239,758)	B/. (549,475)
Ajuste por: Depreciación Edificio	225,892	225,892
Resultado de la operaciones antes de movimiento en el capital de trabajo	(13,866)	(323,583)
Gastos e impuestos acumulados por pagar	11,250	10,425
Gastos e Impuestos pagados por anticipado		
Flujo de efectivo provistos por las actividades de operación	(2,616)	(334,008)
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento		
Obligaciones Bancarias		
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	5,421	629,577
Cuentas por pagar accionistas		
Flujos de efectivo(usados en) provistos por las actividades de financiamiento	2,805	295,569
Aumento (disminucion) en el efectivo y equivalente de efectivo		
Efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre del 2022	2,805	295,569
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	303,908	8,339
Efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre del 2022	B/. 306,713	B/. 303,908

El estado de Flujo de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

D-Four, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Periodo terminado al 31 de diciembre del 2022

(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 2022, fueron aprobados por la Administración el 17 de febrero de 2023

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 2022, 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

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de D-Four, S.A. Al 31 de marzo de 2022, 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 marzo de 2022, 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.

D-Four, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(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 marzo de 2022, 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 periodo terminado el 31 de diciembre de 2022, se presenta para efectos comparativos con la información similar al periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021.

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.

D-Four, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(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.

(c) Saldos y transacciones entre partes relacionadas

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

(d) Obligaciones bancarias

(di) 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 a 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 2022

(5) Efectivo y equivalente de efectivo

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

	Diciembre. <u>2022</u>	Diciembre. <u>2021</u>
Global Bank Corporation	B/. 4,382	B/. 4,382
Global Financial Funds Corp.	21,616	19,921
Global Financial Funds Corp.	<u>280,715</u>	<u>279,588</u>
Total efectivo y Equivalente de efectivo	<u>B/. 306,713</u>	<u>B/. 303,891</u>

(6) Propiedad

Al 31 de Marzo, la propiedad se presenta a continuación

Costo		
Al 31 de Marzo del 2016	B/. 6,776,748	B/. 6,776,748
Adquisiciones		
Adquisiciones	<u>2,350,000</u>	<u>2,350,000</u>
31 de Diciembre de 2021	<u>9,126,748</u>	<u>9,126,748</u>
Depreciación y amortizacióm Acumulada		
Al 31 de Diciembre del 2021	1,355,350	1,129,458
Depreciación y amortizacióm	225,892	225,892
Al 31 de Diciembre del 2022	<u>1,581,242</u>	<u>1,355,350</u>
Valor razonable		
31 de Diciembre de 2021		<u>B/. 7,771,398</u>
31 de Diciembre del 2022	<u>B/. 7,545,506</u>	

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/. 19,000.000 cuyo riesgo es incendio y contenido

D-Four, S..A.**Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2022****(7) Saldos y transacciones entre partes relacionadas**

Al 31 de diciembre los saldos y transacciones entre partes relacionadas se presentan a continuación:

	Diciembre <u>2022</u>	0	Diciembre <u>2021</u>
En activos			
Inversiones Pocahontas, S.A.	<u>B/. 5,689,685</u>		<u>5,691,437</u>

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

(8) Obligaciones bancarias

Al 31 de Diciembre , las obligaciones bancarias se presentan a continuación

	Diciembre <u>2022</u>	Diciembre <u>2021</u>
Global Financial Funds Corp.		
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>15,431,000</u>	<u>15,431,000</u>
Total	15,431,000	15,431,000
Obligaciones bancarias corrientes		
Obligaciones bancarias no corrientes		15,431,000
	<u>B/. 15,431,000</u>	<u>B/.</u>
(9) Cuentas por pagar accionistas	<u>B/. 60,750</u>	<u>B/. 60,750</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.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



1979
7576
28 03 23

REPÚBLICA de PANAMÁ
* TIMBRE NACIONAL *
≅008.00
P.B. 0985

NOTARIA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

----- **DECLARACION NOTARIAL JURADA** -----

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintiún (21) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023) ante mí, **NATIVIDAD QUIROS AGUILAR**, Notario Público Cuarto del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número dos-ciento seis-mil setecientos noventa (2-106-1790), comparecieron personalmente **MORDECHAI ISRAEL**, varón, de nacionalidad Panameña, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal número N quion dieciocho quion trescientos veintiséis (N-18-326), en su calidad de Presidente y; **SIMON OBADIA TARAZI**, varón, de nacionalidad Panameña, mayor de edad, casado, con cédula de identidad personal número Ocho quion setecientos veinticinco quion veinticuatro (8-725-24), en su condición de Secretario de la sociedad denominada **D-FOUR S.A.**, sociedad anónima 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 quienes conozco; y quienes 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, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento lo siguiente:-----

- a. Que como firmante ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al período fiscal que cubre primero (1) de enero de dos mil veintidós (2022) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022).-----
- b. 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.-----
- c. 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 veintidós (2022) al treinta y uno (31)

de diciembre dos mil veintidós (2022).-----

d. Que como firmante:-----

d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa.-----

d.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.-----

d.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.-----

d.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.-----

e- Que como firmante ha revelado a los auditores de **D-FOUR S.A.**:-----

e.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.-----

e.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.**-----

f. 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.-----

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.-----

Para constancia se firma por ante mí y los testigos instrumentales **BLAS DARIO BELUCHE**, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos veintitrés-ochocientos ochenta y nueve (8-723-889) y **JUAN SOLIS**, con cédula de identidad personal número ocho-



159
1989
REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA de PANAMA
* TIMBRE NACIONAL *
008.00
P.B. 0985



28 03 23

NOTARIA DÉCIMO TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

cuatrocientos treinta y ocho-ciento cuarenta y tres (8-438-143), mayores de edad, vecinos de esta ciudad, a quien conozco, la encontré conforme, le impartí su aprobación y para constancia firman por ante mí el Notario que doy fe.-----

MORDECHAI ISRAEL

SIMON OBADIA TARAZI

BLAS DARIO BELUCHE

JUAN SOLIS

Notario Dario Aguilar
Notario Párrafo Tercera



FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)
D – FOUR, S.A.
(Panamá, Rep. de Panamá)
Estados Financieros e informe de los Auditores Independientes
31 de diciembre de 2022

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

**FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)
D-FOUR, S.A.**

(Panamá, Rep. de Panamá)

Estados Financieros e informe de los Auditores Independientes
31 de diciembre de 2022

ÍNDICE DEL CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes	I
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados	2
Estado de Utilidades Integrales	3
Estado de Cambios en los Activos Netos	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6 – 25

EF/-23/10

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

**FIDEICOMISO DE GARANTIA
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)
D-FOUR, S.A.**
Ciudad

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. D-FOUR, S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los correspondientes estados de resultados, utilidades integrales, cambios en los activos netos y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha y notas a los estados financieros que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. D-FOUR, S.A.**, al 31 de diciembre de 2022, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con los requerimientos de Información Financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en la sección responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de **FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. D-FOUR, S.A.**, de conformidad con las disposiciones del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el código de ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido brinda una base suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.

Énfasis en un asunto

Eventos Subsecuentes

Sin que implique una modificación a nuestra opinión, llamamos la atención, tal como se describe en la Nota G, a los estados financieros, para revelar que durante el año 2020 se ha declarado, en Panamá y en el mundo por el Coronavirus / COVID-19, como una pandemia mundial que afecta la salud de todas las personas.

Como consecuencia de lo anterior el Gobierno Panameño, siguiendo un modelo universal, ha exigido un confinamiento obligatorio que ha paralizado las operaciones de algunas compañías e instituciones.

A la fecha de este informe se desconoce el efecto que esta situación, pudiera tener en los mercados globales y locales y en consecuencia sobre los balances, resultados, flujos de caja y situación financiera del fidecomiso.

Base Contable

Los Estados financieros del FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTI-152-15) D-Four, S.A., fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF).

Asuntos claves de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Otra información

La administración es responsable de la otra información incluida en el informe de actualización anual formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía ni nuestro informe de auditoría sobre los mismos.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca otra información y no expresamos ninguna otra forma de conclusión que proporcione seguridad al respecto.

Responsabilidades del Fiduciario en relación con los Estados Financieros.

El Fiduciario es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con los requisitos de Información Financiera de la Superintendencia de los mercados de valores de Panamá, y por el sistema de control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, el Fiduciario es responsable por evaluar la capacidad del Fidecomiso de garantía de continuar como un negocio en marcha, revelando, si es aplicable, asuntos relacionados a dicha capacidad y al uso de la base de negocio en marcha como supuesto fundamental de las políticas contables, a menos que el Fiduciario tenga la intención de terminar el fidecomiso de garantía cesar operaciones, o no tenga otra alternativa que hacerlo.

El Fiduciario es responsable de supervisar el proceso de preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fidecomiso de garantía.

Responsabilidades del Auditor por la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las (NIA) Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará errores significativos en caso de existir. Los errores pueden provenir de fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en su conjunto, podría esperarse que influyeran las decisiones financieras que los usuarios tomen basados en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las (NIA) Normas Internacionales de Auditoría, nosotros aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante el proceso de auditoría. Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos el riesgo que existan errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error; diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo proveniente de un fraude es mayor que el proveniente de un error, dado que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente incorrectas, o anular o eludir el sistema de control interno.
- Obtenemos una comprensión del sistema de control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del sistema de control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones realizadas del Fideicomiso.
- Concluimos sobre la adecuada utilización por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, de acuerdo con la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan arrojar dudas significativas sobre la capacidad del fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, en nuestro dictamen de auditoría debemos llamar la atención sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión.
- Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras podrían provocar que el fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que se logre una representación razonable de los mismos.

Nos comunicamos con la Administración en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a la Administración una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideramos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

Declaración de Cumplimiento


De acuerdo al cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

La dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoria se ha realizado físicamente en territorio panameño para las operaciones que se perfeccionen, consuman o surtan sus efecto dentro de la República de Panamá. El socio director de auditoria que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Milton Chambonett con numero de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A) 3022. El equipo de trabajo que ha participado en la auditoria a la que se refiere este informe, está conformado por; Milton Chambonett – Socio Director, Gilberto Berrio – Socio de Auditoria; Angel Reyes – Supervisor de Auditoria; Katherine Duran – Asistente de Auditoria.



Panamá, República de Panamá
10 de marzo de 2023.

CPA/TAX Chambonett y Asociados
RUC:155592689-2-2015
N° CPA:119-1994



Mgtr. Milton Chambonett, aic, cpa, efa
No. Cedula: 8-351-203
No. Licencia CPA: 3022

v

FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)**D-FOUR, S.A.**

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2022

	<u>2022</u>		<u>2021</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo en Banco (Notas B- 6 y C)	B/. 302,331	B/.	299,509
Total de activos	<u>302,331</u>		<u>299,509</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital	316,064		316,064
Aportes al Fideicomiso	(36,335)		(37,743)
Utilidades Acumuladas	<u>22,602</u>		<u>21,188</u>
Activo neto	B/. <u>302,331</u>	B/.	<u>299,509</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)

D-FOUR, S.A.

Estado de Resultados

Año terminado el 31 de diciembre de 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>INGRESOS:</u>		
Intereses ganados	B/. <u>695</u>	B/. <u>672</u>
	<u>695</u>	<u>672</u>
Gastos de operaciones:		
Honorarios profesionales	<u>0</u>	<u>0</u>
Total de gastos	<u>0</u>	<u>0</u>
Ganancia neta	B/. <u>695</u>	B/. <u>672</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)

D-FOUR, S.A.

Estado de Utilidades Integrales
Año terminado el 31 de diciembre de 2022

	<u>2022</u>		<u>2021</u>
Ganancia neta	B/. 695	B/.	672
Otras utilidades integrales:			
Otras	<u>0</u>		<u>0</u>
Total de otras utilidades integrales	<u>0</u>		<u>0</u>
Ganancia neta integral del período	B/. <u>695</u>	B/.	<u>672</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

**FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)
D-FOUR, S.A.**

Estado de Cambios en los Activos Netos
Año terminado el 31 de diciembre de 2022

<u>2022</u>		<u>Total</u>		<u>Capital</u>		<u>Utilidades acumuladas</u>		<u>Aportes del Fideicomitente</u>
Activos netos al inicio del período	B/.	299,509	B/.	316,064	B/.	21,188	B/.	(37,743)
Ganancia neta		695		0		695		0
Aportes al fideicomiso		215,000		0		0		215,000
Retiro del fideicomiso		(213,592)		0		0		(213,592)
Disminución		719		0		719		0
Activo netos al final del periodo	B/.	<u>302,331</u>	B/.	<u>316,064</u>	B/.	<u>22,602</u>	B/.	<u>(36,335)</u>

<u>2021</u>		<u>Total</u>		<u>Capital</u>		<u>Utilidades acumuladas</u>		<u>Aportes del Fideicomitente</u>
Activos netos al inicio del período	B/.	4,557	B/.	316,064	B/.	4,557	B/.	0
Ganancia neta		672		0		672		0
Aportes al fideicomiso		316,063		0		0		0
Retiro del fideicomiso		(37,743)		0		0		(37,743)
Disminución		15,959		0		15,959		0
Activo netos al final del periodo	B/.	<u>299,509</u>	B/.	<u>316,064</u>	B/.	<u>21,188</u>	B/.	<u>(37,743)</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)**D-FOUR, S.A.**Estado de Flujos de Efectivo
Año terminado el 31 de diciembre de 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
CONCILIACIÓN DE LA GANANCIA NETA CON EL EFECTIVO NETO RECIBIDO EN LA ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Ganancia neta	B/. 695	B/. 672
Ajuste para conciliar la ganancia neta con el efectivo neto recibido de las actividades de operación:		
Ingresos por intereses	(695)	(672)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados	<u>695</u>	<u>672</u>
Flujos de efectivo neto recibido en las actividades de operación	<u>695</u>	<u>672</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Superávit	719	15,959
Aportes de fondos al fideicomiso	215,000	316,064
Retiros de fondos del fideicomiso	<u>(213,592)</u>	<u>(37,743)</u>
Efectivo neto recibido en las actividades de financiamiento	<u>2,127</u>	<u>294,280</u>
Aumento en el efectivo	2,822	294,952
Efectivo al inicio del año	<u>299,509</u>	<u>4,557</u>
Efectivo al final del año	B/. <u>302,331</u>	B/. <u>299,509</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)

D-FOUR, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

NOTA A – ORGANIZACIÓN Y OPERACIONES

1. Organización

El Fideicomiso es administrado por Global Financial Funds Corp., Compañía Fiduciaria incorporada bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de fideicomisos de acuerdo a la Resolución Fiduciaria N° 4-96 de 16 de febrero de 1996 y Resolución SBP-FID-A-0036-2018.

Los datos de Constitución de D-FOUR, S.A., son:

Razón Social	D – FOUR, S.A.,
Fecha de Constitución	16 de octubre de 2013
Escritura Pública	21,000
Notaria	Segunda de circuito de Panamá
RUC	2487062-1-817086 DV. 33

D-FOUR, S.A., sociedad anónima constituida mediante Escritura Publica N° 21.000 del 16 de octubre de 2013, otorgada ante la Notaria Segunda del Circuito Notarial de la Ciudad de Panamá, inscrita a la Ficha 817086, Documento 2487062 de la Sección Mercantil del Registro Público. Su domicilio comercial está ubicado en Avenida Balboa, Torre BAC, piso 21, Ciudad de Panamá, su número de teléfono es 201- 2991.

Mediante la resolución N° SMV 617-15 del 30 de septiembre de 2015 de la Superintendencia del Mercado de Valores, modificada por la resolución N° SMV 281-20 de 26 junio de 2020, esta última corregida parcialmente por la resolución N° SMV 282-20 de 29 de junio de 2020, **D-FOUR, S.A.**, emitió Bonos Corporativos hasta la suma de cuarenta millones de dólares (US\$ 40,000,000.00) moneda legal de los Estados Unidos de América.

D-FOUR, S.A., (en adelante el “Fideicomitente”) y Global Financial Funds Corp., (como Fiduciario) constituyeron el Fideicomiso Global Financial Funds Corp., (GTIA-152-15) D- FOUR, S.A., mediante escritura pública N° 9,883 del 1 de agosto de 2016 de la Notaria Quinta del Circuito de Panamá, con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos de las Series A por un monto de B/. 10,000,000 y B por la suma de B/. 5,000,000 que se describen más adelante, incluyendo, pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

**FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)
D-FOUR, S.A.**

Notas a los Estados Financieros – Continuación
31 de diciembre de 2022

Mediante Resolución SMV N°. 617-15 de 30 de septiembre de 2015, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autoriza a D-Four, S.A., a ofrecer bonos corporativos por un valor de hasta B/. 40,000,000 emitidos en forma nominativa y registrada sin cupones. Los beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenederos registrados de los bonos de la serie C y D del programa rotativo de los Bonos Corporativos de D-Four, S.A.

El patrimonio Fideicomitado administrado está conformado por los bienes y derechos indicados a continuación:

- Los fondos que sean depositados en las cuentas Fiduciarias.
- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre las fincas propiedad del Fideicomitente y/o los Fideicomitentes garantes y cuyo valor de mercado según avaluó por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del total de los Bonos emitidos y en circulación.
- Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los flujos provenientes de ciertos contratos de arrendamiento cedidos a favor del Fiduciario en beneficio de los Fideicomisarios primarios, los cuales serán depositados en la cuenta de concentración.
- El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de Global Financial Funds Corp.

El total de Patrimonio Fideicomitado asciende a la suma de B/. 45,302,331 en el 2022, B/. 47,599,509 en el 2021, de los cuales la suma de B/. 302,331 en el 2022 y de B/. 299,509 en el 2021, se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/. 45,000,000 en el 2022 y 2021, que representa el monto garantizado.

El Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso cubre los Bonos de las Series C y D de la emisión Pública de bonos realizadas por el Fideicomitente.

Al 31 de diciembre de 2022 la cobertura de garantía representa el 292 % la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados, entre el saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente D- Four, S.A., se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en los contratos del Fideicomiso.

2. Operaciones

Hacemos referencia a los Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta CUARENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$ 40,000,000.00), moneda de curso legal de Estados Unidos de América emitidos en forma nominativa, (en lo sucesivo, los “Bonos”) en dos series, la Serie

**FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)
D-FOUR, S.A.**

Notas a los Estados Financieros – Continuación
31 de diciembre de 2022

A por hasta DIEZ MILLONES DE DÓLARES (US\$ 10,000,000.00), moneda de curso legal de Estados Unidos de América (la “Serie A”) y la Serie B por hasta CINCO MILLONES DE DÓLARES (5,000,000.00), moneda de curso legal de Estados Unidos de América (la Serie “B”), oferta pública efectuada por D-FOUR, S.A. (en lo sucesivo, el “ Emisor”) registrada y autorizada mediante resolución N° SMV 617-15 del 30 de septiembre de 2015 de la Superintendencia del Mercado de Valores, modificada por la resolución N° SMV 281-20 de 26 de junio de 2020. Esta última corregida por la Resolución N° SMV 282-20 de 29 de junio de 2020.

3. Aspectos Regulatorios

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamente mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta Pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, y modifico varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

4. Personal Gerencial Clave

Al 31 de diciembre de 2022, el personal gerencial clave son los mismos que fungen como Junta Directiva.

5. Información referente al fideicomiso

Por este medio presentamos los términos y condiciones de la Serie C de los Bonos Corporativos de D-FOUR, S.A., cuyo registro fue autorizado mediante Resolución N° SMV 617-15 del 30 de septiembre de 2015 de la Superintendencia del Mercado de Valores, modificada por la Resolución N° SMV 281-20 de 26 de junio de 2020, esta última corregida parcialmente por la Resolución 282- 20 de 29 de junio de 2020, que serán ofrecidos en venta a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

**FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)
D-FOUR, S.A.**

Notas a los Estados Financieros – Continuación
31 de diciembre de 2022

Emisor:	D-FOUR
Serie:	C
Fecha de Oferta de la Serie:	25 de marzo de 2021
Fecha de Emisión de la Serie:	29 de marzo de 2021
Monto de la Serie:	Hasta Diez Millones de Dólares con 00/100 (US\$ 10,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Tasa de interés de Serie:	5.50% fija
Plazo de la Serie:	7 años
Fecha de vencimiento de la Serie:	29 de marzo de 2028

Nombre del Fondo: FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS
CORP. (GTIA-152-15) D-FOUR, S.A.

Serie: C

**Opción de
Redención de la
Serie:**

Los bonos de la Serie C podrán ser remitidos por el Emisor, a su discreción, de forma parcial o total, a partir de la fecha que determine el Emisor, sin ninguna penalidad. En los casos de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de un Millón de dólares (US\$ 1,000,000) a menos que el saldo Insoluto a Capital de la serie que corresponda sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto a Capital a la serie que correspondiente. Dicho pago hará a prorrata a todos los Tenedores Registrados de la Serie correspondiente. En caso de que el Emisor decida redimir en forma anticipada parcial o totalmente la Serie C, así lo comunicara a los Tenedores registrados con indicación del monto de Bonos a ser redimidos y la fecha de redención anticipada, la porción del saldo redimida de los Bonos dejara de devengar intereses a partir de la fecha de redención anticipada siempre y cuando el Emisor aporte e instruya al Agente de pago, Registro y Transferencia a pagar las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.

**FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)
D-FOUR, S.A.**

Notas a los Estados Financieros – Continuación
31 de diciembre de 2022

Pagos de interés de la Serie :	Los intereses de la Serie C serán pagados trimestralmente sobre el Saldo Insoluto a Capital hasta la fecha de vencimiento o la fecha de Redención anticipada (de haberla) de la respectiva serie de los bonos, a partir de la fecha de emisión, los días 29 de marzo, 29 de junio, 29 de septiembre y 29 de diciembre de cada año. De ser uno de los días de pago no hábil, la fecha de pago se moverá al siguiente día hábil disponible.
Pago a Capital de la Serie:	El pago de Capital de la Serie C será pagada a la fecha de vencimiento de la serie C.
Base del cálculo de la tasa de interés de la Serie:	Para el cálculo de los intereses se utilizaran los días transcurridos en el periodo y una base de 360 días (días transcurridos/ 360).
Garantías:	<p>La presente Serie C será una de las series garantizadas bajo el Fidecomisos irrevocable de Garantía y Administración y aceptación de Primera Hipoteca y Anticresis constituido a favor de los Tenedores registrados de la Emisión, a ser incluida como “ Serie Garantizada” a más tardar 60 días calendarios después de la emisión de esta serie C. Las series garantizadas de la emisión están respaldadas por un Fidecomisos de Garantía y Administración y aceptación de Primera Hipoteca y Anticresis en beneficios de los Tenedores registrados de las series garantizadas de la Emisión, cuyo patrimonio esta constituidos principalmente por:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Primera Hipoteca y Anticresis sobre la Finca N° 59647, propiedad de la sociedad M&M REAL STATE, S.A. con una superficie de cinco mil ochocientos noventa y ocho metros cuadrados y noventa y tres decimos cuadrados (5898m2 93m2), cuyas medidas linderas y sus mejoras constan en el dicho en el ente registral, ubicada en el Centro Comercial Los Pueblos Albrook Mall.b) Primera Hipoteca y Anticresis sobre la finca N° 30140795, ubicado en el Centro Comercial Mega Mall distinguidas como el lote “B” sobre el cual está constituido el local D-04 con un área total de 11.317.04m2.c) Cesión de póliza de seguro de las mejores sobre las fincas otorgadas en garantía, emitidas por una Compañía de Seguros aceptable al Fiduciario y que cubra no menos del 80% del valor de las mejoras.d) Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de flujos provenientes de los Contratos de arrendamiento, los cuales se

**FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)
D-FOUR, S.A.**

Notas a los Estados Financieros – Continuación
31 de diciembre de 2022

depositarán en la cuenta de Concentración del Fideicomiso de garantía.

- e) Cuenta de reserva que deberá contar con un balance mínimo requerido de tres (3) cuotas de servicio de deuda (que incluye capital, en caso de aplicar, más intereses) de los Bonos de las Series C y D durante los primeros veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de Emisión de la Serie y, a partir del vigésimo quinto (25) mes contado a partir de la fecha de la Emisión de la Serie, la cuenta de reserva deberá contar con un balance mínimo requerido de dos (2) cuotas de servicio de deuda (que incluye capital, en caso de aplicar, más intereses) de los Bonos de Series C y D.
- f) Cualesquiera otras cesiones a título fiduciario de una o varias fincas del Emisor, o de personas que tengan uno o varios accionistas en común con el Emisor, o bien primera Hipoteca y Anticresis sobre bienes inmuebles del Emisor o de personas que tengan uno a varios accionistas en común con el Emisor, en cuyos casos también aplicara el acapete d) que antecede.

Adicional a lo que establezca el prospecto informativo al respecto, durante la vigencia de la Emisión el Emisor se obliga a mantener las condiciones financieras, a saber:

**Condiciones
Financieras:**

- a) Que el valor de los Bienes Inmuebles, determinado por un avaluador independiente aceptable al Fiduciario, represente en todo momento al menos ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo insoluto a capital de los Bonos de la Serie C y D emitidos y en circulación.
- b) Mantener en todo momento una Cobertura de Flujos proveniente de los Canones de Arrendamiento mayor a 1.10 veces el Servicio de Deuda a partir del tercer año.
- c) En caso de emitir bonos subordinados, los bonos subordinados solamente estarán garantizados con el Crédito General del Emisor y no podrán recibir pago de intereses hasta que se pague el capital e intereses del periodo de los bonos no subordinados sobre el periodo en mención. Los capitales de los bonos subordinados no podrán ser repagado hasta que no se pague la totalidad del capital de los bonos no subordinados.

Salvo que se indique lo contrario, estas condiciones financieras serán igual aplicabilidad para aquellas Series de los Bonos que, de tiempo en tiempo y según las condiciones del mercado, el Emisor lance como

**FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)
D-FOUR, S.A.**

Notas a los Estados Financieros – Continuación
31 de diciembre de 2022

	garantizadas y, por ende, subordinadas a aquellas series cuyo repago de capital e intereses no estén garantizadas.
Uso de los Fondos:	Redención anticipada total de la Serie A en circulación y redención anticipada total de la Serie B en circulación.
Calificación de Riesgos:	Al momento de la emisión de este suplemento informativo, el emisor cuenta con una calificación de BBB-(pa) con perspectiva estable realizada por EB Ratings con información financiera a diciembre 2020.

SUPLEMENTO NÚMERO TRES (3) AL PROSPECTO INFORMATIVO

Por este medio presentamos los términos y condiciones de la Serie D de los Bonos Corporativos de D-FOUR, S.A., cuyo registro fue autorizado mediante Resolución N° SMV 617-15 del 30 de septiembre de 2015 de la Superintendencia del Mercado de Valores, modificada por la Resolución N° SMV 281-20 de 26 de junio de 2020, esta última corregida parcialmente por la Resolución 282- 20 de 29 de junio de 2020, que serán ofrecidos en venta a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

Emisor:	D –FOUR
Serie:	D
Fecha de Oferta de la Serie:	25 de marzo de 2021
Fecha de Emisión de la Serie:	29 de marzo de 2021
Monto de la Serie:	Hasta Cincuenta Millones cuatrocientos treinta y Un de Dólares con 00/100 (US\$ 5,431,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Tasa de Interés de la Serie:	Año 0 – 2 5.50% fija Año 3 5.75% fija Año 4 – 7 1.3 M 3.75% con piso de 5.75%
Plazo de la Serie:	7 años
Periodo de Gracia Capital de la Serie:	2 años
Fecha de vencimiento de la Serie:	29 de marzo de 2028

**FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)
D-FOUR, S.A.**

Notas a los Estados Financieros – Continuación
31 de diciembre de 2022

Nombre del Fondo: FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS
CORP. (GTIA-152-15) D-FOUR, S.A.

Serie: D

Los bonos de la Serie D podrán ser remitidos por el Emisor, a su discreción, de forma parcial o total, a partir de la fecha que determine el Emisor, sin ninguna penalidad. En los casos de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de un Millón de dólares (US\$ 1,000,000) a menos que el saldo Insoluto a Capital de la serie que corresponda sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto a Capital a la serie que correspondiente. Dicho pago hará a prorrata a todos los Tenedores Registrados de la Serie correspondiente. En caso de que el Emisor decida redimir en forma anticipada parcial o totalmente la Serie D, así lo comunicara a los Tenedores registrados con indicación del monto de Bonos a ser redimidos y la fecha de redención anticipada, la porción del saldo redimida de los Bonos dejara de devengar intereses a partir de la fecha de redención anticipada siempre y cuando el Emisor aporte e instruya al Agente de pago, Registro y Transferencia a pagar las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.

Opción de Redención de la Serie:

Pagos de interés de la Serie :

Los intereses de la Serie D serán pagados trimestralmente sobre el Saldo Insoluto a Capital hasta la fecha de vencimiento o la fecha de Redención anticipada (de haberla) de la respectiva serie de los bonos, a partir de la fecha de emisión, los días 29 de marzo, 29 de junio, 29 de septiembre y 29 de diciembre de cada año. De ser uno de los días de pago no hábil, la fecha de pago se moverá al siguiente día hábil disponible.

El pago de Capital de los Bonos de la Serie D tendrá un periodo de Gracia a Capital de 2 (dos) años y luego se realizarán amortizaciones de acuerdo a la siguiente tabla de amortización:

	Periodo	% de Amort.	Periodo	% de Amort.
Pago a Capital de la Serie:	1	0.00%	15	3.25%
	2	0.00%	16	3.25%
	3	0.00%	17	3.25%
	4	0.00%	18	3.25%
	5	0.00%	19	3.25%

FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)**D-FOUR, S.A.**

Notas a los Estados Financieros – Continuación
31 de diciembre de 2022

6	0.00%	20	3.25%
7	0.00%	21	3.25%
8	0.00%	22	3.25%
9	3.25%	23	3.25%
10	3.25%	24	3.25%
11	3.25%	25	3.25%
12	3.25%	26	3.25%
13	3.25%	27	3.25%
14	3.25%	28	38.25%

Base del cálculo de la tasa de interés de la Serie:

Para el cálculo de los intereses se utilizarán los días transcurridos en el periodo y una base de 360 días (días transcurridos/ 360).

La presente Serie D será una de las series garantizadas bajo el Fideicomiso irrevocable de Garantía y Administración y aceptación de Primera Hipoteca y Anticresis constituido a favor de los Tenedores registrados de la Emisión, a ser incluida como “Serie Garantizada” a más tardar 60 días calendarios después de la emisión de esta serie D. Las series garantizadas de la emisión están respaldadas por un Fideicomiso de Garantía y Administración y aceptación de Primera Hipoteca y Anticresis en beneficio de los Tenedores registrados de las series garantizadas de la Emisión, cuyo patrimonio está constituido principalmente por:

Garantías:

- g) Primera Hipoteca y Anticresis sobre la Finca N° 59647, propiedad de la sociedad M&M REAL STATE, S.A. con una superficie de cinco mil ochocientos noventa y ocho metros cuadrados y noventa y tres decimos cuadrados (5898m2 93m2), cuyas medidas linderas y sus mejoras constan en el dicho en el ente registral, ubicada en el Centro Comercial Los Pueblos Albrook Mall.
- h) Primera Hipoteca y Anticresis sobre la finca N° 30140795, ubicado en el Centro Comercial Mega Mall distinguidas como el lote “B” sobre el cual está constituido el local D-04 con un área total de 11.317.04m2.
- i) Cesión de póliza de seguro de las mejoras sobre las fincas otorgadas en garantía, emitidas por una Compañía de Seguros aceptable al Fiduciario y que cubra no menos del 80% del valor de las mejoras.
- j) Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de flujos

**FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)
D-FOUR, S.A.**

Notas a los Estados Financieros – Continuación
31 de diciembre de 2022

provenientes de los Contratos de arrendamiento, los cuales se depositarán en la cuenta de Concentración del Fideicomiso de garantía.

- k) Cuenta de reserva que deberá contar con un balance mínimo requerido de tres (3) cuotas de servicio de deuda (que incluye capital, en caso de aplicar, más intereses) de los Bonos de las Series C y D durante los primeros veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de Emisión de la Serie y, a partir del vigésimo quinto (25) mes contado a partir de la fecha de la Emisión de la Serie, la cuenta de reserva deberá contar con un balance mínimo requerido de dos (2) cuotas de servicio de deuda (que incluye capital, en caso de aplicar, más intereses) de los Bonos de Series C y D.
- l) Cualesquiera otras cesiones a título fiduciario de una o varias fincas del Emisor, o de personas que tengan uno o varios accionistas en común con el Emisor, o bien primera Hipoteca y Anticresis sobre bienes inmuebles del Emisor o de personas que tengan uno a varios accionistas en común con el Emisor, en cuyos casos también aplicara el acapete d) que antecede.

Adicional a lo que establezca el prospecto informativo al respecto, durante la vigencia de la Emisión el Emisor se obliga a mantener las condiciones financieras, a saber:

**Condiciones
Financieras:**

- d) Que el valor de los Bienes Inmuebles, determinado por un evaluador independiente aceptable al Fiduciario, represente en todo momento al menos ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo insoluto a capital de los Bonos de la Serie C y D emitidos y en circulación.
- e) Mantener en todo momento una Cobertura de Flujos proveniente de los Canones de Arrendamiento mayor a 1.10 veces el Servicio de Deuda a partir del tercer año.
- f) En caso de emitir bonos subordinados, los bonos subordinados solamente estarán garantizados con el Crédito General del Emisor y no podrán recibir pago de intereses hasta que se pague el capital e intereses del periodo de los bonos no subordinados sobre el periodo en mención. Los capitales de los bonos subordinados no podrán ser repagado hasta que no se pague la totalidad del capital de los bonos no subordinados.

Salvo que se indique lo contrario, estas condiciones financieras serán igual aplicabilidad para aquellas Series de los Bonos que, de

**FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)
D-FOUR, S.A.**

Notas a los Estados Financieros – Continuación
31 de diciembre de 2022

tiempo en tiempo y según las condiciones del mercado, el Emisor lance como garantizadas y, por ende, subordinadas a aquellas series cuyo repago de capital e intereses no estén garantizadas.

Uso de los Fondos: Redención anticipada total de la Serie A en circulación y redención anticipada total de la Serie B en circulación.

Calificación de Riesgos: Al momento de la emisión de este suplemento informativo, el emisor cuenta con una calificación de BBB-(pa) con perspectiva estable realizada por EB Ratings con información financiera a diciembre 2020.

NOTA B – POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se resumen las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por el Fidecomiso en la preparación de sus estados financieros.

1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con los requerimientos de Información Financiera de la Superintendencia de Mercados de Valores de Panamá, Normas Internacionales de Contabilidad e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. La legislación comercial vigente (Código de Comercio), sobre el balance y presentación de cuentas, exige que los estados financieros se presenten de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y de aceptación en la República de Panamá.

El Fidecomiso presenta sus estados financieros de acuerdo con los requerimientos de Información Financiera, según lo establece La Ley No. 67 del 1 de septiembre de 2011 que crea la Superintendencia del Mercado de Valores y reforma el Decreto Ley 1 de 8 de Julio de 1,999.

2. Base de Preparación

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp., (GTIA-152-15) D- Four, S.A., al 31 de diciembre de 2022, fueron preparados sobre la base de costos o costos amortizado.

Un activo es clasificado como corriente cuando el Fideicomiso espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operaciones; mantiene

**FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)
D-FOUR, S.A.**

Notas a los Estados Financieros – Continuación
31 de diciembre de 2022

el activo principalmente con fines de negociación; espera realizarlo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; y el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que este se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

3 Nuevas Normas e interpretaciones emitidas y no vigentes

Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación.

La Administración del Fideicomiso estima que la adopción de las normas, enmiendas, modificaciones e interpretaciones, que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso

Si bien el Fideicomiso no ha completado un análisis detallado del impacto de estas normas, no se espera que tengan un efecto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

4 Permanencia de Criterios Contables

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

5 Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros del Fideicomiso se preparan y se presentan en Balboas.

El Fideicomiso prepara sus estados financieros en Balboas, ya que la Administración del Fideicomiso considera que dicha moneda corresponde a la moneda funcional, considerando que refleja la sustancia económica de los eventos y circunstancias relevantes para ésta.

6 Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo consisten en depósitos en bancos, con vencimientos originales de tres meses o menos. El efectivo y equivalentes de efectivo son presentados netos del sobregiro bancario no contractual.

**FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)
D-FOUR, S.A.**

Notas a los Estados Financieros – Continuación
31 de diciembre de 2022

Instrumentos Financieros

La valuación de los instrumentos financieros del Fideicomiso se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

Valor razonable - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera.

Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Costo Amortizado – El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma cualquier prima o descuento en la adquisición e incluye costo de la transacción y honorarios que son parte integral de la tasa de efectiva.

7 **Activos Financieros**

Los activos financieros son reconocidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo los costos de la misma, excepto si el acuerdo constituye una transacción de financiación, en el cual se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros medidos al costo amortizado o al costo se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no van a ser recuperables, reconociendo inmediatamente en los resultados del periodo una pérdida por deterioro del valor.

**FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)
D-FOUR, S.A.**

Notas a los Estados Financieros – Continuación
31 de diciembre de 2022

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrar como ingresos en los resultados del período, hasta el monto en que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido una pérdida por deterioro de valor para el activo en años anteriores.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Expiren o liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o
- Se transfiera a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, o
- A pesar de conservar algunos riesgos y ventajas, el control del activo financiero ha sido transferido y la contraparte tiene la capacidad para vender el activo en su totalidad y es capaz de ejercer dicha capacidad unilateralmente, sin necesidad de imponer restricciones adicionales a la transferencia.

8 Mobiliarios, Equipos de Oficina y Cómputo

Los mobiliarios, equipos de oficina cómputo y programas se registran al costo de adquisición. La depreciación y amortización se determinan mediante el método de línea recta en base a los siguientes años de vida útil estimada de los activos;

Mobiliario y Equipo de Oficina	10 años
Equipo de Cómputo y programas	5 años

Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se registran contra resultados al incurrirse en ellas; mientras que las erogaciones de importancia se capitalizan.

9 Pasivos Financiero

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Un pasivo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados es un pasivo financiero que se clasifica como mantenido con fines de negociación o se designa como a valor razonable con cambios a través de resultados:

**FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)
D-FOUR, S.A.**

Notas a los Estados Financieros – Continuación
31 de diciembre de 2022

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se adquiere principalmente con el objetivo de recomprarlo en un futuro cercano; o
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura y cumple las condiciones para ser efectivo.
- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o

Baja de Pasivos Financieros

El fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del fideicomiso se cumplen, cancelan o expiran.

10 Administración del riesgo de instrumentos financieros

Los instrumentos exponen al Fideicomiso a varios tipos de riesgos. Los principales riesgos identificados por el Fideicomiso son:

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito surge debido a que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad del Fideicomiso, no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer del Fideicomiso conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que el Fideicomiso adquirió u origino el activo financiero respectivo.

Desde esta perspectiva, la exposición significativa de los riesgos del Fideicomiso está concentrada en los saldos con bancos.

Riesgo de Precio

El riesgo de precio es determinado por el riesgo de la moneda en circulación, el riesgo de tasas de interés y el riesgo de mercado. El Fideicomiso está expuesto al riesgo de tasa de interés.

El riesgo de la tasa de interés es aquel riesgo que el valor de los instrumentos financieros pueda fluctuar significativamente como resultado de los cambios en las tasas de interés del mercado.

Riesgo de Liquidez o Financiamiento

El riesgo de liquidez surge de la administración del capital de trabajo del Fideicomiso, los cargos por financiamiento y los reembolsos del principal de sus instrumentos de la deuda. Es el riesgo de que del Fideicomiso encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros a su vencimiento que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

**FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)
D-FOUR, S.A.**

Notas a los Estados Financieros – Continuación
31 de diciembre de 2022

La política de del Fideicomiso para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y en condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr riesgos de daños a la reputación del Fideicomiso.

Administración del Riesgo de Liquidez

Las políticas de administración de riesgo, establecen límites de liquidez que determinan la porción de los activos del Fideicomiso que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez y límites de plazo.

Riesgo Operacional

El riesgo operacional surge al ocasionarse pérdidas por la falla o insuficiencia de los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no están relacionados a los riesgos de crédito, precio y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios, y del comportamiento de estándares corporativos generalmente aceptados.

Riesgo País

El riesgo país es la probabilidad de que un país o deudor por factores socios económicos o políticos sea incapaz de responder a sus compromisos de pagos de deuda en los términos acordados.

Riesgo de mercado

Es el riesgo en que el valor de un activo financiero del Fideicomiso se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios y otras variables financiera, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos.

Riesgo de Tasa de Interés del Flujo de Efectivo y del Valor Razonable

El riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo y el riesgo de la tasa de interés del valor razonable son los riesgos de que los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado.

11 Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar a corto plazo son inicialmente reconocidos al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado.

**FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)
D-FOUR, S.A.**

Notas a los Estados Financieros – Continuación
31 de diciembre de 2022

12 Derecho hipotecario sobre bienes inmuebles

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de situación financiera, las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde se consta la primera hipoteca anticresis de los bienes inmuebles. Dichos bienes son registrados de acuerdo al valor de mercado según los informes de avalúos.

13 Reconocimiento intereses por intereses

Los intereses son reconocidos sobre una base proporcional del tiempo, mediante el método de devengado, tomando como base los saldos promedios del valor principal invertido y a la tasa aplicable, de acuerdo a lo pactado con las empresas bancarias y a tono con las leyes establecidas en la República de Panamá para tales negocios.

14 Gastos

Los honorarios del Fiduciario se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren.

15 Uso de Estimaciones

El fideicomiso requiere de algunas estimaciones y supuestos relacionados al informe de activos y pasivos y la revelación de contingencias, al preparar estados financieros basados en experiencias pasadas y ciertos factores aplicables al sector.

Al 31 de diciembre de 2022, el fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

16 Unidad Monetaria

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual 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 dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

**FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)
D-FOUR, S.A.**

Notas a los Estados Financieros – Continuación
31 de diciembre de 2022

NOTA C – EFECTIVO EN BANCOS

Al 31 de diciembre de 2022, el efectivo en bancos se detalla así:

	<u>2022</u>		<u>2021</u>
Cuenta de concentración	B/. 302,331	B/.	299,509
Cuenta de reserva	0		0
	<u>302,331</u>		<u>299,509</u>
Depósito a plazo fijo	0		0
Intereses por cobrar depósito a plazo fijo	0		0
	<u>B/. 302,331</u>	B/.	<u>299,509</u>

Cuenta de Concentración: En esta cuenta se deposita mensualmente los fondos provenientes de los contratos de arrendamientos cedidos y cualquier otros ingreso ordinario o extraordinario que el Fideicomitente reciba (pago de seguros o inversiones entre otros).

Cuenta de Reserva: En esta cuenta se harán aportes mensuales para cubrir tres (3) meses de cuotas de capital más intereses de los Bonos. Adicionalmente queda entendido y convenido que se depositarán los fondos pagados al Fideicomitente y/o cualquier monto de los contratos de arrendamientos cedido en garantía de los Bonos.

NOTA D – DERECHOS HIPOTECARIOS

Al 31 de diciembre de 2022, los derechos hipotecarios, se detallan así:

	<u>2022</u>		<u>2021</u>
Bienes Inmuebles	B/. 45,000,000	B/.	47,300,000

Los Derechos Hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca por la suma de B/. 15,000,000 constituida a favor del Fiduciario Global Financial Funds Corp., sobre bienes inmuebles propiedad del Garantes Hipotecario M&M Real State, SA y D-FOUR, S.A.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/. 47,300,000 (2022 - 2021: B/. 47,300,000) según informes de los Avaluadores Corporacion de Ingenieros Asociados, con fecha de avalúo 29 de enero 2019.

El valor de mercado de los bienes inmuebles no podrá ser inferior al 125% de bonos emitido y en circulación.

**FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)
D-FOUR, S.A.**

Notas a los Estados Financieros – Continuación
31 de diciembre de 2022

NOTA E – EFECTIVO EN BANCOS

Al 31 de diciembre de 2022, el efectivo en bancos se detalla así:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Orden (Activo)		
Hipotecas bienes inmuebles	B/. <u>45,000,000</u>	B/. <u>47,300,000</u>
Total orden (Activo)	45,000,000	47,300,000
Orden (Pasivo)		
Cuenta Hipotecas bienes inmuebles	B/. <u>(45,000,000)</u>	B/. <u>(47,300,000)</u>
Total orden (pasivo)	<u>(45,000,000)</u>	<u>(47,300,000)</u>
 Total orden	 B/. <u>0</u>	 B/. <u>0</u>

NOTA F – IMPUESTOS

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza. De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso no generó renta gravable sujeta a Impuesto sobre la Renta.

El Fideicomiso tiene la responsabilidad de cumplir con ciertos requisitos y obligaciones estipuladas en el código Fiscal, código de comercio, código de trabajo, Ley Orgánica de la ley de la Caja de Seguro Social y otras Leyes generales y específicas que la regulan.

NOTA G – EVENTOS SUBSECUENTES

Posterior al 31 de diciembre de 2019, el brote del nuevo coronavirus (en adelante “COVID-19”) fue declarado una pandemia mundial por la Organización Mundial de la Salud (OMS) en marzo de 2020. Para hacer frente al impacto económico y social de esta pandemia en Panamá, al igual que en el resto del mundo, el gobierno procedió a la declaración de “Estado de Emergencia Nivel Nacional”.

**FIDEICOMISO DE GARANTIA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-152-15)
D-FOUR, S.A.**

Notas a los Estados Financieros – Continuación
31 de diciembre de 2022

El inicio de la pandemia y la respuesta del gobierno panameño al enfrentarla están interfiriendo en todos niveles de la actividad dentro de la comunidad, la economía, y las operaciones del fideicomiso. La Administración de esta, no ha tenido un impacto significativo en el negocio hasta la fecha. La escala y la duración de estas medidas siguen siendo inciertas a la fecha de este informe; sin embargo, es posible, que la continuidad de esta crisis podría tener un impacto en los balances, resultados, flujo de caja y condición financiera del fideicomiso.

Posterior al 31 de diciembre de 2022, no es posible estimar el impacto de los efectos negativos a corto y largo plazo del brote de esta pandemia o del esfuerzo del gobierno panameño para combatirla y apoyar a las empresas del país. Siendo este el caso, no consideramos que sea factible proporcionar una estimación cuantitativa y/o cualitativa del impacto potencial de esta pandemia del fideicomiso, a la fecha de aprobación de este informe.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de las condiciones existentes al 31 de diciembre de 2022. Como el brote de COVID-19 ocurrió después del 31 de diciembre de 2019, su impacto para fechas futuras se considera un evento posterior que es indicativo de las condiciones que pudieran surgir después de esa fecha y, en consecuencia, no se han realizado ajustes a los estados financieros adjuntos por los impactos de COVID-19. Prospectivamente en los estados financieros anuales del ejercicio 2022.

NOTA H – RECLASIFICACIONES

Algunas cuentas mostradas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y por el año terminado en esa fecha, han sido reclasificadas para efectos de comparación con las cuentas mostradas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2022.

NOTA I – APROBACIÓN Y EMISIÓN

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión final por comité de auditoría de fiduciario en nota fechada el día 29 de Marzo de 2023.