

REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

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

ANEXO No. 2

FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACION

Trimestral

Trimestre Terminado el 31 de diciembre del 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

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

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

PLAZO : 7 AÑOS

DIRECCION DE CORREOELECTRÓNICO 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

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

(USD \$)	31/12/22	30/09/22	31/03/22	31/12/21
LIQUIDEZ				
Activo Corriente	306713	305,888	302,443	302,080
Pasivo Corriente	15,517,111	15,515,690	15,501,060	15,501,060
Razón Corriente	0.198	0.0197	0.0195	0.0195

En el trimestre terminado al 31 de diciembre del 2022, la liquidez del Emisor era de 0.0198 veces producto de que se recibieron doce (12) meses de alquileres y se pagaron doce (12) meses de intereses.

B. Recursos de Capital

(USD \$)	31/12/22	30/09/22	31/03/22	31/12/21
RECURSOS DE CAPITAL				
Deuda Financiera	15,431,000	15,431,000	15,431,000	15,431,000
Cuenta por pagar Accionistas	60,750	60,750	60,750	60,750
Patrimonio – Acciones Comunes	10,000	10,000	10,000	10,000
Cuentas por pagar	25,361	23,940	9,310	9,310
Deficit	(1,985,206)	(1,933,558)	(1,858,930)	(1,794,733)
Total de Recursos de Capital	13,541,905	13,592,132	13,652,130	13,716,327

En el trimestre al 31 de diciembre del 2022, los recursos de capital provenían básicamente de los Ingresos por alquileres que mantiene el Emisor.

C. Resultados de las Operaciones

(USD \$)	31/12/22	30/09/22	31/03/22	31/12/21
ESTADO DE RESULTADOS				
Ingresos	876,000	657,000	438,000	219,364
Gastos Generales y Administrativos	(256,679)	(200,206)	(123,133)	(56,473)
Interés Bancario	(859,079)	(644,904)	(428,349)	(212,176)
Total de gastos y perdida	(239,758)	(188,110)	(113,482)	(49,285)

En el Trimestre terminado al 31 de diciembre de 2022, el Emisor presenta gastos por B/. 256,679 y a la fecha el arrendatario recibió doce (12) meses de cobro de alquiler.

D. Análisis de perspectivas

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

IIIPARTE ESTADOS FINANCIEROS

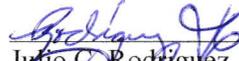
Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. VER ANEXO 1

IVPARTE DIVULGACION

La divulgación se hará mediante el envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.



Mordechai Israel
Representante Legal


Julio C. Rodríguez
CPA No.0743-2006



D-FOUR, S.A.
Estados Financieros Intermedios al
31 de diciembre del 2022

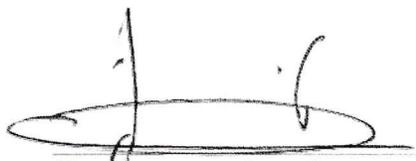
Informe de Estados Financieros Interinos

Hemos preparado los Estados Financieros Interinos que se acompañan de D-FOUR, S.A. que comprenden el Estado de Situación Financiera interino al 31 diciembre del 2022 y los Estados de Resultado Integrales Interinos, el Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y Flujos de efectivo por el trimestre terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas de contabilidad mas significativas y otras notas explicativas, de acuerdo a la información de los registros contables de la Empresa.

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

En nuestra opinión, los estados financieros interinos antes mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de D-FOUR, S.A. Al 31 diciembre de 2022 y su desempeño financiero y flujos de efectivo por elodo terminado en esta fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 28 febrero de 2023



*Representante Legal
Mordechai Israel*



*Julio C. Rodríguez
CPA No.0743-2006*

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)	<u>7,545,507</u>	<u>7,771,398</u>
Cuentas por cobrar relacionadas	(5)	<u>5,689,685</u>	<u>5,691,437</u>
Total activos 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/.	<u>25,361</u>	<u>10,425</u>
Prestamos por pagar			
Total pasivos corrientes		<u>25,361</u>	<u>10,425</u>
Pasivos no Corrientes			
Bonos por pagar	(8)	<u>15,431,000</u>	<u>15,431,000</u>
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		<u>15,517,111</u>	<u>15,502,175</u>
PATRIMONIO			
Capital Social Común	(10)	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
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	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo al 1 de Enero de 2022	B/. 10,000	B/. (1,745,448)	B/. (1,735,448)
Ganancia (Pérdida)	<hr/>	<hr/> (239,758)	<hr/> (239,758)
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	<u>(13,866)</u>	<u>(323,583)</u>
Gastos e impuestos acumulados por pagar	11,250	10,425
Gastos e Impuestos pagados por anticipado	<u> </u>	<u> </u>
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	<u> </u>	<u> </u>
Flujos de efectivo(usados en) provistos por las actividades de financiamiento	<u>2,805</u>	<u>295,569</u>
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/. <u><u>306,713</u></u>	B/. <u><u>303,908</u></u>

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 Administracion 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) Declaracion 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 período 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><u>B/. 306,713</u></u>	<u><u>B/. 303,891</u></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 amortización Acumulada		
Al 31 de Diciembre del 2021	1,355,350	1,129,458
Depreciación y amortización Al 31 de Diciembre del 2022	<u>225,892</u>	<u>225,892</u>
	1,581,242	1,355,350
Valor razonable		
31 de Diciembre de 2021		<u>B/. 7,771,398</u>
31 de Diciembre del 2022	<u><u>B/. 7,545,506</u></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

D-Four, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022

(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.



Panamá, 6 de enero 2023.

Señor (a)
D-Four, S.A.
Ciudad. -

Ref.: Fideicomiso GTIA-152-15

Estimado Señor (a):

Sean nuestras primeras líneas portadora de un cordial saludo.

Por medio de la presente GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP., sociedad organizada a las leyes de la República de Panamá y con licencia fiduciaria No. 4-96 de 16 de febrero de 1996 en calidad de fiduciario y en cumplimiento con nuestra obligación de rendir cuenta, le presentamos adjuntos los estados financieros (no auditados) y reportes que correspondan, de los Bienes Administrados en Fideicomiso al 31 de diciembre 2022.

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

Sin otro particular,

Atentamente,
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.

Yuriko Uno
Gerente Sr. Fideicomiso Operaciones

Aurelia Peña
Oficial de Contabilidad

Panamá, 13 de enero de 2023

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad. -

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

Estimados señores:

Por este medio **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por **D-FOUR, S.A.** para garantizar la Serie C por un monto de US\$10,000,000.00 y la Serie D por un monto de US\$5,431,000.00 de la emisión pública de Bonos Corporativos por un valor nominal total de hasta **US\$40,000,000.00**, emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones., aprobada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública SMV No. 617-15 de 30 de septiembre de 2015, certifica al 31 de diciembre de 2022, la siguiente información a saber:

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

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00903-6		21,615.57		
Cuenta de Ahorros	50-333-00904-2		280,715.07		
Hipotecas	Finca: 59647	1	26,500,000.00	Corporación de Ingenieros Asoc.	01-jun-22
Hipotecas	Finca: 30140795	1	18,500,000.00	Corporación de Ingenieros Asoc.	25-may-22
Total			45,302,330.64		

II. Bienes Cedidos:

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

Propietario	Detalle de Fincas	Ubicación	Fecha de Vencimiento
M&M REAL STATE S.A.	59647	C.C. Los Pueblos, Albrook Mall, Panamá	02/05/2026
D-FOUR S.A.	30140795	Local D-4 Edificio P.H. MEGA MALL, 24 de diciembre, Nuevo Tocumen, Panamá	02/05/2026



- **Cesión de pólizas y fianzas**

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

Tipo de Bien Cedido	Descripción	Emisor / Fiador	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Póliza No. 2-8-294 sobre la Finca 59647	Mercantil de Seguros de Panamá.	31/12/2022
Póliza de Incendio	Póliza No. 03030449763 sobre la Finca 59647	Seguros Sura	24/01/2023
Póliza de Incendio	Póliza No. 03030834022 (incremento de la póliza No. 03-61467), sobre la Finca 30140795	Seguros Sura	31/12/2022
Póliza de Incendio	Póliza No. 03B86685, sobre la finca 30140795	Assa Compañía de Seguros, S.A.	31/12/2022

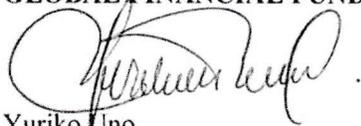
III. El Prospecto Informativo establece que el valor de los Bienes Inmuebles, determinado por un evaluador independiente aceptable al Fiduciario, represente en todo momento al menos **125%** del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Serie A y Serie B emitidos y en circulación. La cobertura que resulta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

jun-22	sep-22	Dic-22
307%	307%	292%

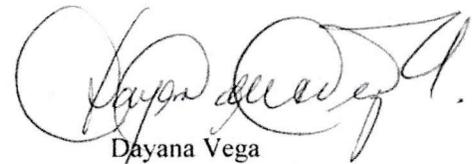
Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.



Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones



Dayana Vega
VP de Fideicomisos

Global Financial Funds Corp
GTIA-152-15 / D-Four, S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN
31 de Diciembre de 2022
Expresado En Dolar Americano

ACTIVO

Activos Circulante

Cuentas De Ahorro Global Bank

302,330.64

Total Activos Circulante

302,330.64

Total Activo

302,330.64

PASIVO Y PATRIMONIO

Patrimonio

Capital

Patrimonio o Capital

316,063.45

Aportes/Retiros al Patrimonio

-36,335.23

Utilidad Retenidas

21,907.36

Ganancia (Pérdida) Neta

695.06

Total Patrimonio

302,330.64

Total Pasivo y Patrimonio

302,330.64

ORDEN (ACTIVO)

Hipotecas Bienes Inmuebles

45,000,000.00

Total Orden (Activo)

45,000,000.00

ORDEN (PASIVO)

Contra Cuenta hipotecas Bienes Inmuebles

-45,000,000.00

Total Orden (Pasivo)

-45,000,000.00

Total Orden

0.00

Global Financial Funds Corp
GTIA-152-15 / D-Four, S.A.
ESTADO DE RESULTADO
31 de Diciembre de 2022
Expresado En Dolar Americano

	Mes Corriente	Acumulado
INGRESOS		
Intereses En Cuenta De Ahorro	135.24	695.06
Total de Ingresos	135.24	695.06
GASTOS		
Total de Gastos	0.00	0.00
Ganancia o (Pérdida) Neta	135.24	695.06

Global Financial Funds Corp
GTIA-152-15 / D-Four, S.A.
RESUMEN DEL MAYOR
31 de Diciembre de 2022
Expresado En Dolar Americano

No. Cuenta	Nombre de la cuenta	Balance Inicial	Débito	Crédito	Variación	Balance final
710101120001	Cuentas De Ahorro Global	301,729.17	215,135.24	214,533.77	601.47	302,330.64
710401110003	Intereses Por Cobrar Cta.	0.00	135.24	135.24	0.00	0.00
730101110001	Patrimonio O Capital	-316,063.45	0.00	0.00	0.00	-316,063.45
730101110002	Aportes/retiros Al Patrimonio	36,801.46	214,533.77	215,000.00	-466.23	36,335.23
730101110004	Utilidad Retenidas	-21,907.36	0.00	0.00	0.00	-21,907.36
740201110002	Intereses En Cuenta De	-559.82	0.00	135.24	-135.24	-695.06
760301110002	Hipotecas Bienes Inmuebles	45,000,000.00	0.00	0.00	0.00	45,000,000.00
770301110002	Contra Cuenta Hipotecas	-45,000,000.00	0.00	0.00	0.00	-45,000,000.00
	Total	0.00	429,804.25	429,804.25	0.00	0.00

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.
DETALLE DE BIENES EN FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE 2022

GTIA-152-15

D-Four, S.A.

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-333-00903-6		21,615.57		
Cuenta de Ahorros	50-333-00904-2		280,715.07		
Hipotecas	Finca: 59647	1	26,500,000.00	Corporación de Ingenieros Asoc.	01-jun-22
Hipotecas	Finca: 30140795	1	18,500,000.00	Corporación de Ingenieros Asoc.	25-may-22
Total			45,302,330.64		