

D-FOUR, S.A.

D-FOUR, S.A., sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No. 21,000 del 16 de octubre de 2013, otorgada ante la Notaría 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, República de Panamá. Su número de teléfono es 201-2991.

Mediante la Resolución No. SMV 617-15 del 30 de septiembre de 2015 de la Superintendencia del Mercado de Valores, modificada por la Resolución No. SMV 281-20 de 26 de junio de 2020, ésta última corregida parcialmente por la Resolución No. 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 de curso legal de Estados Unidos de América.

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 No. SMV 617-15 del 30 de septiembre de 2015 de la Superintendencia del Mercado de Valores, modificada por la Resolución No. SMV 281-20 de 26 de junio de 2020, ésta última corregida parcialmente por la Resolución No. SMV 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, S.A.	
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 Cinco Millones Cuatrocientos Treinta y Un Mil 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 a 7	L 3M + 3.75%, con un piso de 5.75%
Plazo de la Serie:	7 años	
Período de Gracia Capital de la Serie:	2 años	
Fecha de Vencimiento de la Serie:	29 de marzo de 2028	
Opción de Redención de la Serie:	Los Bonos de la Serie D podrán ser redimidos 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 de la Serie correspondiente. Dicho pago se 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 comunicará a los Tenedores Registrados con indicación del monto de los Bonos a ser	

redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. La porción del saldo redimida de los Bonos dejará 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.

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.

Pago a Capital de la Serie:

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

Periodo	% de Amort.	Periodo	% de Amort.
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%
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 período y una base de 360 días (días transcurridos / 360).

Garantías:

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:

- a) Primera Hipoteca y Anticresis sobre la Finca No. 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 decímetros cuadrados (5898m² 93dm²), cuyas demás medidas, linderos y sus mejoras constan en dicho en el ente registral, ubicada en el Centro Comercial Los Pueblos Albrook Mall.
- b) Primera Hipoteca y Anticresis sobre la Finca No.30140795, ubicada en el Centro Comercial Mega Mall distinguida como el lote “B” sobre el cual está construido el local D-04 con un área total de 11,317.04m²
- c) Cesión de las pólizas 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 dichas mejoras.
- d) Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los flujos provenientes de los Contratos de Arrendamiento, los cuales se 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 las Series C y D.
- f) Cualesquiera otra cesión 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 o varios accionistas en común con el Emisor, en cuyos casos también aplicará el acápite d) que antecede.

Condiciones Financieras:

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

- a) 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.
- b) Mantener en todo momento una Cobertura de Flujos proveniente de los Cánones 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. El capital de los

bonos subordinados no podrá 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 de igual aplicabilidad para aquellas Series de los Bonos que, de 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 Riesgo:

Al momento de la emisión de este suplemento informativo, el emisor cuenta con una calificación de _____ con perspectiva _____ realizada por EB Ratings con información financiera a diciembre 2020.

Fecha de Impresión
del Suplemento Número
Cuatroal Prospecto Informativo

de marzo de 2021

D-FOUR, S.A.

Mordechai Israel

Panamá, de marzo de 2021