



RATINGS

Calificadora
de Riesgo

INFORME DE CALIFICACIÓN

Emisor:

D-Four, S.A.

Fecha de emisión del informe: 9 de mayo de 2024

Instrumentos: Series C y D del Programa Rotativo de Bonos Corporativos

Calificación otorgada: BBB- (pa)

(calificación local en Panamá)

Significado de la calificación:

“Posee una moderada capacidad de pago para cumplir con sus obligaciones financieras”

Perspectiva: Estable

Historia de la calificación: BBB- (pa) otorgada el 22 de marzo de 2021 (calificación inicial)

Sin variación desde su otorgamiento inicial

Analista: Ernesto Bazán

ernesto@ernestobazan.com

Aspectos favorables en la evaluación

- Trayectoria de negocios de la empresa originadora de flujos (Inversiones Pocahontas, S.A.) con marca reconocida (Oca Loca) y adecuadamente posicionada en su segmento de negocio.
- Suficiencia, aunque moderada, para el pago de servicio de deuda.
- Fideicomiso de garantía y administración (flujos e hipotecas) con buena calidad de garantías inmobiliarias (cobertura 2.5x al inicio de la emisión).

Aspectos desfavorables en la evaluación

- Riesgo de refinanciamiento (por aproximadamente el 79% del monto original de la emisión en el vencimiento).
- Deterioro en el sector consumo minorista (por crisis económica) con nivel de actividad en recuperación que aún no alcanza el nivel que tenía previo a la pandemia.
- Deuda estructural del grupo empresarial con elevado periodo de repago (muy largo plazo), considerando la generación de caja del negocio principal.

Descripción de la estructura

D-Four, S.A. es el emisor de las Series C y D de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos por US\$ 10,000,000 y US\$ 5,431,000, respectivamente. Los bonos emitidos permitieron cancelar las obligaciones emitidas previamente por las series A y B. Ambas (C y D) tienen un plazo de 7 años.

Los intereses son pagaderos trimestralmente:

- Para la serie C, 5.5% anual fijo.
- Para la serie D, 5.5% anual fijo para los dos primeros años, 5.75% anual fijo para el tercer año y a partir del cuarto año, SOFR a plazo + 3.75% anual (con un mínimo de 5.75% anual).



Como colateral de la emisión se ha constituido un fideicomiso de administración y garantía que tiene los derechos sobre la hipoteca de dos inmuebles (locales en Albrook Mall y Mega Mall) y los flujos que se devenguen por alquilar a la sociedad operativa de la estructura (Inversiones Pocahontas, S.A.).

La serie C tiene pago del principal al vencimiento (modalidad “bullet”), mientras que la serie D tiene dos años de gracia, luego de los cual se realizan amortizaciones trimestrales por el 3.25% del principal y pago del 41.5% del principal en el momento del vencimiento.

Participantes de la estructura

- 1) **Sociedad Operativa u Originador (Inversiones Pocahontas, S.A.)**.- Bajo la marca Oca Loca, es el conjunto de Tiendas por Departamentos (Almacén) con más de 20 años en venta de mercancía seca en general tales como ropas, calzados, cosméticos, artículos para el hogar, muebles, juguetes, electrodomésticos, accesorios de vestir y perfumes. Durante el periodo previo a la pandemia (2017-2019) obtuvo ingresos anuales promedio por US\$ 20.7 millones. En el año 2020, las ventas anuales se redujeron 54.3%, pero se recuperaron en los tres años siguientes, en que crecieron 34.7%, 19.3% y 14.9%, respectivamente. El Almacén está dirigido a segmentos socioeconómicos de estrato medio e inferiores, con tres locales funcionado en Panamá: Albrook Mall, Mega Mall y Los Pueblos. Su accionista controlador es el señor Mordechai Israel, nacido en Israel y nacionalizado panameño, con más de 35 años de experiencia en el sector comercio minorista, operaciones en la Zona Libre y algunas inversiones inmobiliarias que complementan su actividad comercial. Es socio ancla y una de los principales socios de Promotores del Este, S.A. (empresa propietaria de Mega Mall).
- 2) **Garante Inmobiliario (M&M Real State, S.A.)**: Sociedad de naturaleza inmobiliaria que forma parte del mismo Grupo (Inversiones Pocahontas). Es subsidiaria al 100% de D-Four y propietaria del local (5,898 m²) en Albrook Mall (considerado el más grande de Latinoamérica, con 700 tiendas), que tiene un valor de mercado de US\$ 27.5 millones. Ha otorgado garantía hipotecaria del inmueble al fideicomiso en garantía.
- 3) **Emisor (D-Four, S.A.)**: Sociedad que forma parte del mismo Grupo (Inversiones Pocahontas) y que funciona como vehículo para el financiamiento a través de bonos. Tiene como función principal ser el arrendador de los inmuebles a Inversiones Pocahontas. Ha cedido los flujos futuros de alquileres al fideicomiso de garantía. Al 30 de setiembre de 2023, el emisor reflejó en sus estados financieros, activos totales por US\$ 13.07 millones, patrimonio neto negativo por US\$ 2.10 millones, pérdida del ejercicio por US\$ 0.12 millones y generación neta de caja de US\$ 0.05 millones. Es propietaria de un local (11,317 m²) en Mega Mall, con valor de mercado de US\$19.8 millones. Ha otorgado garantía hipotecaria del inmueble al fideicomiso en garantía.
- 4) **Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía**: Constituido a favor de los bonistas. Está conformado por la cesión (irrevocable e incondicional) de flujos futuros de alquileres que recibe D-Four y que funciona para servir la deuda y gastos relacionados. También lo conforman las hipotecas de los inmuebles en Mega Mall y Albrook Mall, cedidas por D-Four (US\$ 19.8 millones) y M&M Real State (US\$ 27.5 millones), respectivamente. Adicionalmente, se han incorporado al Fideicomiso la cesión de las pólizas de seguros de mejoras sobre inmuebles otorgados en garantía, cuenta de reserva de dos servicios de deuda (como mínimo) y fianza solidaria del accionista Mordechai Israel.
- 5) **Fiduciario (Global Financial Funds Corporation)**: Es una entidad dedicada a brindar servicios fiduciarios, regulada por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Es subsidiaria de Global Bank Corporation. Administra los flujos del fideicomiso y los direcciona a favor de los bonistas y los gastos de la estructura, de acuerdo con lo establecido en el prospecto de emisión.



- 6) **Bonistas:** Originalmente, conformados por Global Bank Corporation, (suscriptor original del 100% de la serie C y el 63.2% de la serie D), mientras que el 36.8% de la serie D lo suscribió originalmente Banco Aliado. Ambos son bancos panameños de licencia general. Global Bank Corporation posee calificación en escala local AA (pan) y Banco Aliado, A+ (pan).

A través de la estructura, el Originador está comprometido con el Emisor a pagarle por los alquileres de los inmuebles en Albrook Mall y Mega Mall donde opera su Almacén. A su vez, el Emisor ha cedido dichos derechos de cobro al Fideicomiso de Administración y Garantía para que éste pueda servir la deuda con los bonistas. Adicionalmente, los propietarios de los locales en Albrook Mall (M&M Real State) y Mega Mall (D-Four) han otorgado en garantía al Fideicomiso la hipoteca sobre dichos inmuebles.



Como parte de la estructura de financiamiento, el emisor se obliga a cumplir condiciones habituales (covenants), destacando principalmente:

- 1) Mantener una relación de al menos 1.25x entre el valor de los inmuebles en garantía versus el saldo insoluto de capital de la deuda.
- 2) Cobertura de flujos proveniente de los cánones de arrendamiento mayor a 1.1x el servicio de deuda a partir del tercer año, en que inician amortizaciones.
- 3) En caso de emitir bonos subordinados, ellos solamente podrán estar garantizados con el crédito general del emisor, y no podrán recibir pago de intereses hasta que se pague el capital e intereses de los bonos no subordinados. El capital de los bonos subordinados no podrá ser repagado hasta que no se pague el íntegro del capital de los bonos no subordinados.

Evaluación

La fuente primaria que paga el servicio de deuda de los bonos es el monto de alquileres que paga Inversiones Pocahontas a D-Four. Entre ambas empresas existen contratos de alquiler que generan la obligación de pago suficiente para cubrir el servicio de deuda. Sin embargo, para evaluar la holgura en la capacidad de pago de las obligaciones derivadas de los bonos, es relevante considerar el flujo que origina dichos alquileres, es decir, el del negocio operativo (Almacenes Oca Loca).

A partir del trimestre marzo-junio 2024, como consecuencia de las condiciones establecidas en el prospecto suplementario de emisión para la Serie D, la tasa de interés anual aumenta. En tal sentido, pasa de devengar 5.75% anual a 9.05191% anual (equivalente a SOFR +3.75% anual). Este mayor riesgo en la capacidad de pago del emisor se ha visto compensada parcialmente por la amortización anticipada de US\$ 1.5 millones de la Serie D efectivizada el 29 de febrero de 2024.



El flujo de caja resulta superavitario (aunque moderado) para los siete años de la emisión; sin embargo, a partir del tercer año el indicador de cobertura de servicio de la deuda se muestra con una capacidad reducida debido al inicio de las amortizaciones parciales de la serie D (3.25% del principal por cada trimestre a partir del tercer año).

Indicadores Proyectados de la Sociedad Operativa (Originador) (cifras en US\$ miles)

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024P | 2025P | 2026P | 2027P | 2028P |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Total de Ingresos | 21,424 | 19,979 | 20,977 | 9,552 | 12,871 | 15,356 | 17,646 | 18,528 | 19,455 | 20,428 | 21,449 | 22,521 |
| Servicio de deuda | 1,520 | 1,276 | 1,296 | 409 | 648 | 860 | 1,569 | 1,546 | 1,485 | 1,421 | 1,357 | 17,899 |
| EBITDA | 2,219 | 2,116 | 2,281 | 287 | (168) | 975 | 1,362 | 1,641 | 2,011 | 2,410 | 2,827 | 3,198 |
| EBITDAR | 3,739 | 3,392 | 3,577 | 696 | 481 | 1,838 | 2,931 | 3,187 | 3,496 | 3,831 | 4,184 | 4,554 |

| | | | | | | | | |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Servicio de deuda (SD) - cifras en US\$ miles | 1,049 | 1,261 | 1,970 | 1,947 | 1,886 | 1,822 | 1,757 | 18,300 |
| EBITDAR/SD | 0.46x | 1.46x | 1.49x | 1.64x | 1.85x | 2.10x | 2.38x | 0.25x |

EBITDA = Earning Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortisation

EBITDA = Earning Before Interest, Taxes, Depreciation, Amortisation & Rent

Nota: Datos de Estados Financieros hasta el 2023. A partir del 2024 proyecciones de EB RATINGS

La evaluación ha considerado un riesgo de refinanciamiento mitigado por la cobertura de garantías otorgadas, la misma que resulta creciente debido a (i) la amortización parcial de la deuda; y, (ii) la revalorización inmobiliaria, además de la mejora gradual en la generación de caja que permitiría afrontar el riesgo de refinanciamiento con una mayor capacidad de pago que la tenía el emisor en el momento inicial de la emisión.



ANEXO 1

CALIFICACIONES OTORGADAS

| Emisor | Instrumento | Calificación(*) | Significado de la Calificación | Perspectiva (**) |
|--------------|---|-----------------|--|------------------|
| D-Four, S.A. | Serie C del Programa Rotativo de Bonos Corporativos por hasta US\$ 10,000,000 | BBB- (pa) | “Posee una moderada capacidad de pago para cumplir con sus obligaciones financieras” | Estable(***) |
| D-Four, S.A. | Serie D del Programa Rotativo de Bonos Corporativos por hasta US\$ 5,431,000 | BBB- (pa) | “Posee una moderada capacidad de pago para cumplir con sus obligaciones financieras” | Estable(***) |

(*) La nomenclatura (pa) se usa para indicar que trata de una calificación emitida en Panamá, comparable únicamente con otras calificaciones de emisores locales con la misma nomenclatura (pa). Los signos + y - se emplean para indicar menor o mayor riesgo dentro de la categoría, respectivamente.

(**) Se refiere a la perspectiva de la calificación.

(***) A futuro, es más probable que la calificación se mantenga en la misma escala a que se modifique.

DISCLAIMER

La calificación de riesgo es una opinión basada en un análisis independiente sobre la capacidad de pago del emisor, de acuerdo con los términos y condiciones pactados en los documentos de emisión y no representa una recomendación de comprar, vender o invertir en instrumentos representativos de deuda vinculados a los títulos o valores calificados. EB RATINGS no realiza auditoría ni asesoría a los emisores de deuda que califica. EB RATINGS no audita la información que recibe de parte del emisor, la misma que viene en forma de declaración de veracidad por parte del mismo. EB RATINGS no es responsable por las decisiones que pudieran tomar inversionistas sobre los instrumentos que resultan como producto de la emisión, por lo que sus opiniones no son vinculantes sino referenciales para las decisiones que toman los agentes económicos bajo su propia responsabilidad.