

NON-RATING ACTION COMMENTARY

Anuncio de Reorganización de Arrendatario no Impacta Calificación de PA Inversiones La 14

Wed 23 Dec, 2020 - 12:30 PM ET

Fitch Ratings-Bogota-23 December 2020: El viernes 18 de diciembre de 2020 Almacenes La 14 S.A. (La 14) inició un proceso de reorganización empresarial al presentar una solicitud a la Superintendencia de Sociedades - Ley 1116 del Régimen de Insolvencia Empresarial. Asimismo, el agente de manejo de la emisión Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria (IAM Colombia) solicitó la autorización de la Superintendencia Financiera para convocar la asamblea de tenedores de títulos con el objetivo de evaluar la posibilidad de realizar prepagos parciales a la emisión con recursos adicionales aportados por el originador y de eliminar la opción de pagar 0,25% adicional sobre el capital a prepagar.

Fitch Ratings opina que estas medidas no impactan la calificación de la Titularización de Contenido Crediticio Inversiones La 14 2009-01 [AAA(col) Perspectiva Estable].en consideración a que esta se encuentra respaldada por el inmueble Cosmocentro TP15 (el local), ubicado en la ciudad de Cali, que es propiedad del Patrimonio Autónomo (PA) Inversiones la 14. Actualmente, el local se encuentra arrendado por La 14 quien transfiere de manera diaria al patrimonio el flujo de las ventas en efectivo del local, hasta cumplir con 1,25x el canon de arrendamiento (25% adicional solo se restituirá en caso de holgura en las obligaciones del PA emisor).

Además, la estructura legal estipula que, en caso de que el arrendatario actual incumpla con el pago del canon durante tres meses seguidos, el patrimonio autónomo emisor tendría (desde el momento del incumplimiento) cuatro años para disponer del inmueble y pagar todas las obligaciones restantes; incluyendo el pago de intereses y principal de los títulos. Debido a lo anterior, aunque la transacción considera como vencimiento esperado diciembre de 2020, la calificación asignada por Fitch contempla el pago final (ultimate) tanto de capital como de intereses transcurridos los cuatro años (vencimiento legal), lo cual mitiga posibles riesgos de liquidez en el mediano a corto plazo.

A la fecha, los títulos tienen un saldo de COP15.750 millones y la estructura financiera de la emisión ha permitido la generación de excedentes de caja por COP12.054 millones. Adicionalmente, la emisión incorpora una cuenta de reserva que tiene recursos por aproximadamente COP508 millones. De acuerdo con los documentos de la emisión, los excedentes de caja deben permanecer dentro del PA emisor hasta que los títulos sean cancelados en su totalidad y pueden ser utilizados en casos de iliquidez para cumplir con las obligaciones (incluido el pago de capital e intereses). Fitch considera que la liquidez actual del PA emisor podría cubrir una porción importante del saldo de los títulos, que junto con los mecanismos de mejora crediticia y la posibilidad de vender el inmueble permitirían cumplir con el repago de los títulos en la fecha de vencimiento legal de la transacción.

Contactos Fitch Ratings:

Melissa Franco Godoy

Analista Sénior

+57 1 484 6770

Fitch Ratings Colombia S.A., S.C.V.

Calle 69 A No. 9-85

Bogotá, Colombia

Mariana Zuluaga

Directora

+57 1 484 6770

Relación con medios: Monica Jimena Saavedra, Bogota, Tel.: +57 1 484 6770, Email:

monica.saavedra@fitchratings.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/colombia.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/DEFINITIONS. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/COLOMBIA. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LÍDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Additional information is available on www.fitchratings.com

Esta calificación es emitida por una calificadora de riesgo subsidiaria de Fitch Ratings, Inc. Esta última es la entidad registrada ante la Comisión de Valores de EE.UU. (U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización que Califica Riesgo Reconocida Nacionalmente (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) o NRSRO por sus siglas en inglés. Sin embargo, la subsidiaria que emite esta calificación no está listada dentro del Apartado 3 del Formulario NRSRO (favor de referirse a <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>) y, por lo tanto, no está autorizada a emitir calificaciones en representación de la NRSRO.

Real Estate and Homebuilding Structured Finance: CMBS Structured Finance

Latin America Colombia
