

Fitch Rtgs: Pago Parcial de Renta no Impacta Calificación de Inversiones La 14

De acuerdo con la información relevante publicada el 9 de febrero de 2021 por el agente de manejo de la emisión Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria (IAM Colombia), Almacenes La 14 S.A. (La 14), arrendatario actual del inmueble que respalda la Titularización de Contenido Crediticio Inversiones La 14 2009-01 [AAA(col) Perspectiva Estable], realizó un pago parcial del canon de arrendamiento para enero de 2021 que dejó un saldo pendiente para lograr la cobertura esperada de 1.25 veces (x) del canon. Adicionalmente, a la fecha tanto el originador de la emisión (Calima Desarrollos Inmobiliarios S.A (antes Inversiones La 14) como el arrendatario fueron admitidos por la Superintendencia de Sociedades en un proceso de reorganización empresarial en los términos de la Ley 1116 de 2006. Para Fitch Ratings, ninguno de estos eventos tiene un impacto sobre la calificación actual de la emisión debido a los mecanismos de soporte crediticio que incorpora su estructura financiera.

Los documentos de la emisión estipulan que, en caso de que el arrendatario actual o el originador incumplan con el pago del canon durante tres meses seguidos, el patrimonio autónomo (PA) emisor tendría (desde el momento del incumplimiento) cuatro años para disponer del inmueble y pagar todas las obligaciones restantes; que incluye el pago de intereses y principal de los títulos. Debido a lo anterior, aunque la transacción considera como vencimiento esperado diciembre de 2021, la calificación asignada por Fitch contempla el pago final tanto de capital como de intereses transcurridos los cuatro años (vencimiento legal), lo cual mitiga posibles riesgos de liquidez en el corto plazo.

A 15 de febrero de 2021, los títulos tenían un saldo de COP15.750 millones y la estructura financiera de la emisión había permitido la generación de excedentes de caja por alrededor de COP13.600 millones. Adicionalmente, la emisión incorpora una cuenta de reserva que a esa fecha tenía 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 soporte crediticio y la posibilidad de vender el inmueble, permitirían mantener un mínimo riesgo de impago de los títulos en la fecha de vencimiento legal de la transacción.

Además, de acuerdo con la última información relevante publicada por el agente de manejo, el pasado 15 de febrero de 2021, se notificó al mercado la aceptación del proceso de reorganización del originador por parte de la Superintendencia de Sociedades y se reiteró la solicitud de autorización de la Superintendencia Financiera para convocar la asamblea de tenedores de títulos con el objetivo de evaluar la posibilidad de, entre otros, realizar un prepago por COP10.250.000.000 (65% del saldo de capital actual) y disminuir el canon de arrendamiento para el resto del año 2021 a COP480.000.000 mensuales. Para la agencia, en caso de ser aprobadas por los tenedores, estas modificaciones resultarían en un indicador de deuda a valor (LTV: Loan to value) de alrededor de 4.5%, factor en línea con la calificación actual.

Contactos:

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:
Mónica Saavedra, Bogotá. Tel. + 57 1 484-6770 Ext. 1931. E-mail: 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.