

Bonos – Patrimonio en Fideicomiso – Decreto Legislativo No 861 – Título XI – Inmuebles Argenta

Titulización

Informe de Clasificación

Rating	Actual*	Anterior
Bonos Titulizados	D	D

*Información al 30 de setiembre del 2022

**Aprobado en comité de 02/11/2022

Perspectiva	No aplica	No aplica

Nota: La clasificación anterior fue realizada a setiembre del 2018 siendo aprobada el 19 de noviembre del 2018

Fundamento

El Comité de Clasificación de JCR Latino América Empresa Clasificadora de Riesgo S.A. (en adelante, JCR LATAM) otorga la clasificación de “D” a los Bonos – Patrimonio en Fideicomiso – Decreto Legislativo No 861 – Título XI – Inmuebles Argenta (en adelante Bonos Argenta) dado a que ha incumplido con honrar obligaciones pactadas en plazos y condiciones.

Antecedentes de la Declaración de Insolvencia y Liquidación del Patrimonio

- Argenta Sociedad Agente de Bolsa S.A. se constituyó el 22 de diciembre de 1972, propietaria de siete inmuebles valorizados en US\$ 2.47MM, que fueron titulizados según contrato de fiducia el 30 de setiembre de 2000.
- Trust Sociedad Titulizadora es la sociedad fiduciaria y servidora del patrimonio que emitió bonos de Titulización Inmuebles Argenta por un monto de US\$ 4.00MM con valor nominal de un dólar estadounidense cada uno, y se estableció como fecha de redención el 30 de setiembre de 2010. El contrato entre Argenta SAB y Trust menciona en el punto VI del documento que en caso la primera fuese liquidada, esta otorgaba un derecho de prelación de pago al Patrimonio en Fideicomiso superior al de los accionistas de la SAB.
- La titulización de Bonos Argenta tenía como objetivo lograr una mejora en su estructura de situación financiera al convertir obligaciones de corto plazo en deuda a largo plazo, de este modo, se reforzarían los indicadores de liquidez y solvencia; a través del otorgamiento de garantías parciales de los inmuebles transferidos al Patrimonio en Fideicomiso Inmuebles Argenta.
- De esta forma, Argenta SAB se convirtió en el suscriptor primario del monto total de la emisión, adquiriendo la totalidad de los Bonos Argenta usando los mismos para honrar las obligaciones con sus acreedores que no disponían de garantías por medio de la renovación de acreencias respaldado parcialmente con los inmuebles.
- La colocación, realizada hacia fines del tercer trimestre del 2000, tenía previsto el pago de intereses para diciembre de ese mismo año, sin embargo, la SMV (antes Conasev) revocó la autorización de funcionamiento de Argenta SAB sin llegar a cumplir el pago indicado.
- En Junta de Fideicomisarios de Bonos Argenta celebrada en setiembre del 2005 se acordó la condonación de los intereses de los Bonos originarios hasta el 30 de setiembre del 2007, decisión que ha sido prorrogada hasta que dicho patrimonio fuese disuelto, liquidado o extinguido.
- Se pactó la distribución a prorrata del producto neto de la venta de los inmuebles, autorizando a Trust para que en su oportunidad declarase su disolución, liquidación o extinción del Patrimonio en Fideicomiso
- A setiembre de 2022, al haberse recuperado y completado la cobranza total de la venta de los inmuebles que constituían el Patrimonio Fideicometido, Trust ha considerado conveniente la liquidación del Patrimonio en Fideicomiso al no existir activos a administrar y de acuerdo con las facultades conferidas mediante Asamblea de Fideicomisarios de fecha 30 de setiembre del 2010.

Factores que pueden modificar el Rating Asignado

No aplican

Limitaciones Encontradas

Ninguna.

Limitaciones Potenciales

Ninguna.

Analistas

Milagros Chanavá
 milagroschanava@jcrlatam.com
 Diego Montané
 Diegomonatane@jcrlatam.com
 +51 992 737 020

Análisis Estratégico

Para este caso no se incluyen las secciones de análisis macroeconómico, riesgo de la industria y riesgo de la empresa

Análisis Financiero

Al 30 de setiembre de 2022, se ha completado la cobranza de la venta de los inmuebles que constituían el Patrimonio Fideicometido, Trust Sociedad Titulizadora S.A., en su calidad de administradora, ha considerado conveniente la liquidación del Patrimonio en Fideicomiso – Decreto Legislativo No 861 – Título XI – Inmuebles Argenta, al no existir activos a administrar y de acuerdo con las facultades conferidas mediante Asamblea de Fideicomisarios de fecha 30 de setiembre del 2010. El saldo en el activo de PEN 3,764 corresponde a efectivo en moneda extranjera al tipo de cambio.

El saldo por cobrar al Originador (Argenta S.A.B. S.A.) que correspondía al compromiso de esta empresa, por la suscripción de los bonos de titulización por los bonistas fue provisionado como incobrable en el año 2020. Por su parte, los saldos por cobrar de US\$ 121K y US\$ 7K a una persona natural por la venta de los inmuebles titulizados de la ciudad de Piura han sido transferidos a otra empresa mediante un contrato de cesión de posesión o derechos suscrito con fecha 28 de junio de 2022. Por el cual se cobró US\$ 128K. Finalmente, el saldo por cobrar a Arte Express y Cía. por US\$ 26K ha sido castigado en el año 2022.

Al tercer trimestre de 2022, se generaron PEN 102K de la Cuenta Gastos Administrativos por la provisión para cobranza dudosa, lo que sumado a los PEN 2.37MM mediante ajuste contable, ha sido acreditado en la cuenta de Otros Ingresos, permitiendo que se alcance PEN 2.26MM de utilidad operativa.

Es preciso mencionar que los tenedores de los bonos en circulación han recibido pagos que representan el 87.419% del capital invertido al cierre de setiembre 2022.

Los ingresos financieros netos producto de la diferencia de cambio sumaron PEN26K obteniéndose una utilidad del ejercicio de PEN 2.29 MM, siendo el resultado acumulado de PEN 3,764.

Proyecciones Financieras

No aplica

Características del Instrumento

No aplica

DECLARACIÓN DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO

JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Empresas Clasificadoras de Riesgo, aprobado por Resolución SMV N 032-2015 – SMV / 01, así como en el Reglamento para la clasificación de Empresas del Sistema Financiero y de Empresas del Sistema de Seguros, Resolución SBS N 18400-2010, acordó mediante sesión de Comité de Clasificación de Riesgo del 02 de noviembre de 2022 *ratifica* la clasificación para los Bonos – Patrimonio en Fideicomiso – Decreto Legislativo No 861 – Título XI – Inmuebles Argenta (Bonos Argenta).

	Clasificación	Perspectiva
Bonos Titulizados Argenta	D	No aplica

Así mismo, JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A., declara que la opinión contenida en el presente informe, así como su respectiva clasificación, se realizó de acuerdo con la Metodología de Clasificación para la Metodología de Clasificación para la Emisión de Deuda Respaldata por los Flujos Futuros Generados de un Conjunto de Cuentas por Cobrar, versión N°004, aprobada mediante sesión de Directorio con fecha 20 de enero de 2021.

Definición

CATEGORÍA D: “Emisión en situación de insolvencia.”

La simbología de clasificación tiene 9 niveles, donde AAA es el máximo nivel y D el mínimo. Las clasificaciones de AA y BBB pueden ser modificadas con los signos “+ o -” para señalar su posición relativa dentro del respectivo nivel.

La Clasificación de Riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La clasificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente Clasificación de Riesgo es independiente y no ha sido influida por otras actividades de la Clasificadora. JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. ha realizado el presente informe aplicando de manera rigurosa la metodología vigente indicada. A su vez, no audita y no brinda garantía alguna respecto a la información recibida de manera directa por parte del cliente, así como de cualquier fuente que JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. considere confiable; no encontrándose en la obligación de corroborar la exactitud de dicha información. JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. no asume responsabilidad alguna por el riesgo inherente generado por posibles errores en la información. Sin embargo, se han adoptado las medidas necesarias para contar con la información considerada suficiente para elaborar la presente clasificación. JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. no se responsabiliza por ninguna consecuencia de cualquier índole originada de un acto de inversión realizado sobre la base del presente informe.

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

Japan Credit Rating Ltd. (JCR) es una Organización de Calificación Estadística Nacionalmente Reconocida (NRSRO) en los Estados Unidos. JCR Latino América Empresa Clasificadora de Riesgo S.A. (JCR LATAM) es una entidad legal separada de JCR y no es una NRSRO. La metodología, escala de clasificación de JCR LATAM y las decisiones del comité de clasificación son desarrollados internamente para adoptarse en el mercado peruano. Cualquier daño especial, indirecto, incidental o consecuente de cualquier tipo causado por el uso de cualquier clasificación asignada por JCR LATAM, incluido, pero no limitado a pérdida de oportunidad o pérdidas financieras, ya sea en contrato, agravio, responsabilidad objetiva o de otro tipo, y si tales daños son previsibles o imprevisibles, no son responsabilidad de JCR bajo cualquier circunstancia.

Anexos
Anexo 1: Cifras de Estados Financieros

Indicadores (En PEN MM)	Dic-18	Dic-19	Dic-20	Dic-21	Set-22
Caja y Bancos	1,432,585	1,208,500	1,207,782	1,672,520	3,764
Cuentas por Cobrar - Corto Plazo	3,137,665	3,139,156	456,407	613,736	0
Activo Corriente	4,570,250	4,347,656	1,664,189	2,286,256	3,764
Cuentas por Cobrar - Largo Plazo	340,269	209,918	23,155	0	0
Activo No Corriente	340,269	209,918	23,155	0	0
Activo Total	4,910,519	4,557,574	1,687,344	2,286,256	3,764
Otras Cuentas por Pagar	1,515	2,472	10,334	34,009	0
Pasivo Corriente	1,515	2,472	10,334	34,009	0
Obligaciones por Titulización	4,472,557	4,131,500	4,215,535	4,605,002	0
Pasivo No Corriente	4,472,557	4,131,500	4,215,535	4,605,002	0
Pasivo Total	4,474,072	4,133,972	4,225,869	4,639,011	0
Resultados Acumulados	436,447	423,602	-2,538,525	-2,352,755	3,764
Patrimonio Neto	436,447	423,602	-2,538,525	-2,352,755	3,764
Ingresos operacionales	111,733	83,337	80,319	78,594	0
Utilidad Bruta	111,733	83,337	80,319	78,594	0
Gastos de Administración	107,974	91,314	3,079,772	78,554	102,475
Otros Ingresos	0	0	0	438,823	2,365,056
Utilidad Operativa	3,759	-7,977	-2,999,453	438,862	2,262,581
Ingresos financieros	75,170	220,524	179,579	430,009	507,915
Gastos Financieros	62,680	225,393	142,253	683,101	484,260
Utilidad Neta	16,249	-12,846	-2,962,127	185,770	2,286,236