

INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Fideicomiso Titularización BOTANIQO"

Quito - Ecuador

Sesión de Comité No. 160/2023, del 25 de julio de 2023

Información Financiera cortada al 30 de junio de 2023

Analista: Econ. Andrea Díaz

andrea.diaz@classrating.ec

www.classinternationalrating.com

FIDEICOMISO BOTANIQO fue constituido el 08 de febrero de 2021 cuyo objetivo general es dotar de vivienda a un segmento de población perteneciente a la clase media y media alta, interesado en residir en Cumbayá.

Nueva

Fundamentación de la Calificación

El Comité de Calificación reunido en sesión No. 160/2023 del 25 de julio de 2023 decidió otorgar la calificación de "AAA" (Triple A) al Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Fideicomiso Titularización BOTANIQO", por un monto de hasta dieciocho millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 18.000.000,00).

Categoría AAA: "Corresponde al patrimonio autónomo que tiene excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión".

La categoría de calificación descrita puede incluir signos de más (+) o menos (-). El signo de más (+) indicará que la calificación podría subir hacia su inmediata superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso a la categoría inmediata inferior.

La calificación de riesgo representa la opinión independiente de CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. sobre la probabilidad crediticia de que un determinado instrumento sea pagado en las condiciones prometidas en el contrato de emisión. Son opiniones fundamentadas sobre el riesgo crediticio relativo de los títulos o valores, por lo que no se considera el riesgo de pérdida debido a otros factores de riesgos que no tengan analogía con el riesgo de crédito, a no ser que de manera determinada y especial sean analizados y considerados dichos riesgos. Se debe indicar que, de acuerdo a lo dispuesto por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera), la presente calificación de riesgo "**no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni implica una garantía del pago del mismo, ni estabilidad de un precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado a éste.**"

La información presentada y utilizada en los análisis que se publican en este estudio técnico proviene de fuentes oficiales del emisor, por lo que dicha información publicada en este informe se lo realiza sin haber sufrido ningún cambio. El emisor es responsable de la información proporcionada a CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. para el presente estudio técnico de calificación. El emisor tiene la responsabilidad de haber entregado y proporcionado la información en forma completa, veraz, oportuna, ordenada, exacta y suficiente; y por lo tanto, el emisor asume absoluta responsabilidad respecto de la información y/o documentación proporcionada a CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. o a terceros que constituyen fuente para la Calificadora. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. no garantiza la exactitud o integridad de la información recibida y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el uso de esa información. La calificadora no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida.

Según la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, la calificación de valores emitidos deberá revisarse semestralmente, mientras los valores no se hayan redimido. En casos de excepción, la calificación de riesgo podrá hacerse en períodos menores a seis meses, ante la presencia de hechos relevantes o cambios significativos que afecten la situación del emisor.

La calificación otorgada al Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Fideicomiso Titularización BOTANIQO", se fundamenta en:

Sobre la Titularización:

- Mediante escritura pública celebrada el 18 de julio de 2023 entre el FIDEICOMISO BOTANIQO como Originador (debidamente representado por GENERATRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.) y Fiduciaria Atlántida FIDUTLÁN Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. como Agente de Manejo, suscribieron el Contrato de Constitución del Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Fideicomiso Titularización BOTANIQO".
- El flujo titularizado se basa en los derechos existentes generadores de flujos futuros que se aporta al Fideicomiso corresponden a 184 promesas de compra-venta en total por 181 departamentos, 220 parqueaderos y 133 bodegas del Proyecto Inmobiliario Botaniqo.

- Los documentos que amparan los derechos de cobro existentes generadores de flujos futuros son los contratos de promesa de compraventa de inmuebles, otorgados mediante escritura pública, entre el originador (como promitente vendedor) y un deudor (como promitente comprador), a través de los cuales el deudor se obliga a adquirir un inmueble determinado y, concomitantemente, a pagar la totalidad del precio de compra estipulado por tal inmueble en la promesa de compraventa.
- Según la estructuración financiera, el 90% del valor presente de los flujos proyectados ascendió a USD 18,43 millones, monto superior a los USD 18,00 millones que el Originador estima emitir, estableciendo de esta manera el cumplimiento de lo estipulado en el literal a, numeral 4, Artículo 5, Sección I, Capítulo V, Título II del Libro II, Mercado de Valores de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.
- El Fideicomiso Mercantil Irrevocable “FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN BOTANIQO” con la finalidad de salvaguardar los intereses de los futuros inversionistas cuenta con los siguientes mecanismos de garantía: (i) Hipoteca, y (ii) Fondo de Garantía.
 - Hipoteca: Consiste en la primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar constituida a favor del Fideicomiso de Titularización respecto del inmueble sobre el cual se desarrolla el Proyecto Inmobiliario Botaniqo. El bien inmueble está conformado por un Lote producto de la unificación del lote de terreno ubicado en el carretero Interoceánico, esquina a San Patricio; y, el Lote No 1 desmembrado del inmueble denominado "EL CHACO" o "PANTEON"; ubicados en la parroquia Cumbayá, cantón Quito, con un área total de 23.678,58 m².
 - El Fondo de Garantía se integrará al inicio de la FASE II, es decir, una vez se alcance el punto de equilibrio, con cargo a los recursos dinerarios producto de la colocación de los valores entre inversionistas. Para este efecto se ha fijado como monto base, la suma de USD 366.191,09.
- CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A., después de estudiar y analizar los Mecanismos de Garantía contemplados en el presente proceso, determina que la estructura de los mismos es aceptable, y, dado el caso de requerirse, estos podrían otorgar liquidez y cobertura para determinados pagos de los valores emitidos, en caso de que el flujo sea insuficiente.
- CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A., una vez que analizó y estudió la documentación suministrada por el Fiduciario, Originador y los términos establecidos en el contrato de Fideicomiso del Fideicomiso Mercantil Irrevocable “FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN BOTANIQO”, establece apropiada la legalidad y forma de transferencia de los activos del patrimonio de propósito exclusivo y la cesión del derecho de cobro.

Sobre el Originador:

- FIDEICOMISO BOTANIQO desarrolla un proyecto residencial que integra áreas verdes, atractivos y facilidades de acceso en un entorno de alta calidad arquitectónica.
- El FIDEICOMISO BOTANIQO basa sus fortalezas en las instrucciones fiduciarias contenidas en su contrato de constitución y en la aptitud y visión de quienes se encuentran al frente, quienes han favorecido al crecimiento y fortalecimiento del Fideicomiso, y tienen una vasta experiencia en el desarrollo de sus funciones.
- FIDEICOMISO BOTANIQO se encuentra regulado y aprobado bajo la Ordenanza Metropolitana PUOS (Plan de Uso y Ocupación de suelo), un instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y habilitación del suelo en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.
- FIDEICOMISO BOTANIQO posee la Licencia Metropolitana Urbanística del Proyecto Técnico Arquitectónico Ampliatorio, mediante la cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza al fideicomiso el ejercicio de su derecho a habilitar, edificar o, a utilizar o aprovechar el espacio público.
- FIDEICOMISO BOTANIQO cuenta con la Certificación Ambiental No. GADMMDMQ-SUIA-2022-CA-1917, conforme la cual debe emplear durante todas las fases del proyecto, las directrices que le apliquen dentro de la Guía de Buenas Prácticas Ambientales, emitida por la Autoridad Ambiental Nacional.
- Dada la naturaleza del FIDEICOMISO BOTANIQO, este no presenta ingresos por actividades, puesto que los ingresos por la venta de los bienes inmuebles se reconocen como tal, una vez que sean entregados a los clientes.
- Una vez descontados los gastos operacionales, gastos financieros, y los respectivos impuestos de ley, FIDEICOMISO BOTANIQO arrojó un margen neto negativo para todos los periodos analizados, mismo que al

cierre del año 2021 fue de USD -0,17 millones y para diciembre de 2022 de USD -0,59 millones. En los períodos interanuales el resultado antes de participación e impuestos también fue negativo y no registró variaciones significativas, llegando a junio de 2023 a USD -0,39 millones. Es importante mencionar que dichos resultados se relacionan con el giro normal del fideicomiso.

- El activo total de FIDEICOMISO BOTANIQO presentó un comportamiento creciente, desde USD 15,41 millones en 2021 hasta USD 32,54 millones en diciembre de 2022 y USD 33,89 millones en junio de 2023, como efecto del registro de mayores inventarios y anticipo a proveedores.
- El financiamiento de los pasivos sobre los activos se mostró creciente durante el período analizado, pasando de 23,25% en 2021 a 65,47% en 2022 y 67,98% en junio de 2023, como efecto del aumento en obligaciones con costo de corto plazo y anticipos de clientes.
- El patrimonio pasó de financiar un 76,75% de los activos (USD 11,83 millones) en diciembre de 2021, a un 34,53% (USD 11,24 millones) en diciembre de 2022 y un 32,02% (USD 10,85 millones) en junio de 2023. Estas ligeras variaciones obedecen al comportamiento registrado en los resultados acumulados y resultados del ejercicio.
- El apalancamiento (pasivo total/ patrimonio) presentó un comportamiento creciente, desde 0,30 veces en 2021 a 1,90 veces en diciembre de 2022 y 2,12 veces en junio de 2023, como efecto de la mayor velocidad de crecimiento de su pasivo. Lo mencionado anteriormente demostró que el fideicomiso financia sus operaciones en mayor proporción con recursos de terceros.
- FIDEICOMISO BOTANIQO presentó indicadores de liquidez (razón circulante) superiores a la unidad, lo que demostró la capacidad de cubrir sus pasivos inmediatos con activos de corto plazo, además de la inexistencia de recursos ociosos.

Riesgos Previsibles en el Futuro

La categoría de calificación asignada según lo establecido en el literal g, numeral 1, del Artículo 10 de la Sección II, del Capítulo II del Título XVI, del Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, también toma en consideración los riesgos previsibles en el futuro, tales como máxima pérdida posible en escenarios económicos y legales desfavorables, los cuales se detallan a continuación:

- Ante la probabilidad de ocurrencia de ciclos económicos adversos en la economía nacional, el nivel de ingresos de los ecuatorianos podría verse reducido y con ello tanto su poder adquisitivo como la capacidad de pago de las deudas adquiridas hasta ese entonces, lo cual sin duda ocasionaría que la demanda de los bienes inmuebles y con ello el nivel de ventas.
- La operación del fideicomiso se expone principalmente a riesgos de tipo exógeno en donde factores como estudio de suelos, permisos para la construcción, aprobación de planos, estudio de riesgos, aprobación de presupuestos, permisos ambientales, incremento en el precio de los materiales de construcción e incluso el clima podrían reducir la demanda de los bienes inmuebles, puesto que dichos eventos podrían demorar la culminación del proyecto o incluso encarecer su realización.
- El incumplimiento de los plazos o condiciones especiales del proyecto en construcción, conforme lo estipulado en cada contrato, podría generar multas o demorar su pago, lo cual podría acarrear presión sobre su caja y efectivo.
- Las perspectivas económicas del país aún se presentan inciertas, por lo que una situación negativa o menos favorable podría afectar las ventas, resultados y el flujo de caja del fideicomiso.
- La pandemia que sufrió el planeta por el Covid19, incluyendo a Ecuador, detuvo la actividad comercial internacional y local. Esta situación generó que el país adopte medidas que han detenido la operación de varias empresas, generando una detención de sus ventas e ingresos, en muchos casos, por lo que los efectos económicos de esta actual situación no se pueden pronosticar y generan incertidumbre.

Atentamente,

Econ. Luis R. Jaramillo Jiménez MBA
GERENTE GENERAL