

INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGOS SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO - ARRENDATOTEM S.A.

Quito - Ecuador

Sesión de Comité No. 142/2024, del 14 de junio de 2024

Información Financiera cortada al 30 de abril de 2024

Analista: Econ. Jeams Castillo

jeams.castillo@classrating.ec

www.classinternationalrating.com

ARRENDATOTEM S.A. fue constituida el 20 de septiembre de 2018, y sus actividades se centran principalmente en el arrendamiento de sistemas de seguridad bajo contratos por un plazo de tiempo definido, que fluctúa entre 1 a 4 años.

Nueva

Fundamentación de la Calificación

El Comité de Calificación reunido en sesión No. 142/2024 del 14 de junio de 2024, decidió otorgar la calificación de **"AAA-" (Triple A menos)** a la Segunda Emisión de Obligaciones de Largo Plazo - ARRENDATOTEM S.A. por un monto de hasta dos millones cuatrocientos mil dólares (USD 2'400.000,00).

Categoría AAA: "Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen excelente capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenecen y en la economía en general.

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 el Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, 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 periodos menores a seis meses, ante la presencia de hechos relevantes o cambios significativos que afecten la situación del emisor.

La calificación otorgada a la Segunda Emisión de Obligaciones de Largo Plazo - ARRENDATOTEM S.A. se fundamenta en:

Sobre el Emisor:

- ARRENDATOTEM S.A. pertenece al Grupo TOTEM, grupo privado con más de 15 años de experiencia, especializado en la ingeniería, construcción e integración de sistemas electrónicos de seguridad para empresas y hogares, teniendo dos grandes unidades de negocio: Seguridad Electrónica Gestionada, Sistemas de Detección y Extinción de Incendios, con amplia experiencia en proyectos de gran importancia a nivel nacional e internacional.
- La actividad principal de ARRENDATOTEM S.A. es el alquiler o arrendamiento de cámaras de seguridad, como equipos de seguridad con fines operativos.
- Los ejecutivos de la compañía poseen un amplio conocimiento del mercado en el cual desarrollan sus actividades, lo cual le ha permitido obtener una mayor penetración en el mercado.

- La Compañía mantiene concentración de sus compras con una de sus relacionadas. Según los estados financieros auditados, las actividades y los resultados de ARRENDATOTEM S.A. dependen fundamentalmente de las vinculaciones y acuerdos existentes con su parte relacionada.
- ARRENDATOTEM S.A. maneja prácticas de gobierno corporativo conforme lo establece el Grupo TOTEM, al que pertenece.
- Los ingresos de ARRENDATOTEM S.A., ascendieron de USD 4,42 millones al cierre de 2022 a USD 5,52 millones en diciembre de 2023, gracias a las estrategias implementadas por la compañía para captar nuevos clientes, además de la ejecución de nuevos proyectos. Para los periodos interanuales, los ingresos mantienen el comportamiento creciente (+12,90%), pasando de USD 1,84 millones en abril de 2023 a USD 2,07 millones en abril de 2024. La conducta creciente evidenciada en los ingresos obedece en parte a mayores prestaciones de servicios, lo que está estrechamente atado con la adquisición de más contratos de arrendamiento.
- Para diciembre de 2023, la utilidad operacional significó el 16,79% de los ingresos, valor porcentual ligeramente inferior al reportado en su similar de 2022 (18,80% de los ingresos en diciembre de 2022) debido a la mayor velocidad de crecimiento de sus ingresos. Para abril de 2024, la utilidad operacional significó el 20,25% de los ingresos, porcentaje imperceptiblemente inferior al reportado en su similar de 2023 (20,69%), lo que demuestra cierta estabilidad en el uso de sus recursos.
- Después de descontar los gastos financieros, otros ingresos/egresos, neto y el impuesto a la renta, la empresa logró obtener resultados positivos, creciendo de 4,05% en diciembre de 2022 a 5,37% al cierre de 2023. Al 30 de abril de 2024, ARRENDATOTEM S.A. registró una utilidad antes de impuestos que representó el 8,83% de los ingresos, inferior al 9,63% registrado en abril de 2023.
- El EBITDA (acumulado) de la compañía registró una participación importante sobre los ingresos, pasando de un 60,48% en diciembre de 2022 a un 57,03% en el año 2023 (64,52% en abril de 2024). Estos resultados generaron una capacidad adecuada para cubrir sus gastos financieros, pues estos últimos no generaron mayor presión sobre el flujo de la compañía.
- Los activos totales de ARRENDATOTEM S.A. presentaron un comportamiento creciente, pasando de USD 9,15 millones en 2022 a USD 9,75 millones en diciembre de 2023 y USD 10,41 millones en abril de 2024, en este último período la variación responde al crecimiento en cuentas por cobrar clientes y Otros activos (proyectos de arrendamiento).
- Los pasivos totales de ARRENDATOTEM S.A., financiaron el 84,31% de los activos totales en diciembre de 2022, un 78,68% en diciembre de 2023 y un 78,28% en abril de 2024, comportamiento que está relacionado con las variaciones registradas en sus obligaciones con costo y cuentas por pagar a relacionadas.
- El patrimonio financió un 21,32% de los activos en diciembre de 2023 y un 21,72% en abril de 2024, determinando que la cuenta que primó dentro del financiamiento de los activos para este último periodo fue aportes para futura capitalización derivados de valores en efectivo y en especies (bien Inmueble) otorgados por los socios mediante Acta de Junta de Accionistas.
- A lo largo del periodo analizado, el capital social se mantuvo sin variaciones en una suma de USD 0,50 millones (financió el 5,11% de los activos en el año 2023 y el 4,78% en abril de 2024), lo que podría derivar que en el corto plazo los accionistas deberían inyectar recursos frescos, dada la actividad creciente de la compañía.
- ARRENDATOTEM S.A. presentó para todos los ejercicios económicos analizados indicadores de liquidez (razón circulante) superiores a la unidad lo que demostró la capacidad para hacer frente a sus obligaciones de corto plazo con sus activos del mismo tipo.
- Durante todo el periodo analizado, el apalancamiento (pasivo total / patrimonio) mostró la importancia de los pasivos dentro del financiamiento de la compañía, ubicándose por encima de 2,5 veces (3,69 veces en diciembre de 2023 y 3,60 veces en abril de 2024).
- Al 31 de diciembre de 2023, la composición de la cartera bruta estuvo concentrada mayormente en cartera vencida, la cual representó el 64,18% del total de la cartera (52,33% en diciembre de 2022). La estructura de la cartera presenta un deterioro, con un decrecimiento de la cartera por vencer, desde el 96,93% del total de la cartera en ese año (se incluye cartera vencida hasta 30 días, considerada como normal en el ámbito comercial), a 47,67% en 2022 y un 35,82% en diciembre de 2023. Para el 30 de abril de 2024, la situación de la cartera mejora, pues la cartera por vencer más la cartera vencida hasta 30 días representó el 69,25% de las cuentas por cobrar clientes y la cartera vencida más de 30 días descendió al 30,75%.

Sobre la Emisión:

- La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de ARRENDATOTEM S.A., celebrada el 07 de febrero de 2024, resolvió por unanimidad aprobar la realización de la Segunda Emisión de Obligaciones de Largo Plazo - ARRENDATOTEM S.A. por un monto de hasta USD 2'400.000,00.
- ARRENDATOTEM S.A. en calidad de Emisor, conjuntamente con el Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A. como Representante de los Obligacionistas, suscribieron el contrato de la Segunda Emisión de Obligaciones de Largo Plazo - ARRENDATOTEM S.A.
- Conforme lo que señala el Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros en el artículo 11, Sección I, Capítulo III, Título II, el emisor debe mantener los siguientes resguardos mientras se encuentren en circulación las obligaciones:
 - ✓ Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.
 - ✓ No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.
 - ✓ Mantener durante la vigencia de la emisión la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25.
- La emisión contempla una Garantía Específica consistente en un Fideicomiso Mercantil Irrevocable de garantía denominado "Fideicomiso Segunda Emisión Arrendatótem".
- La compañía se compromete a mantener durante la vigencia de la emisión, un nivel de endeudamiento referente a los pasivos afectos al pago de intereses, equivalente hasta el 80% de los activos de la empresa.
- Al 30 de abril de 2024, ARRENDATOTEM S.A. registró un monto total de activos menos las deducciones señaladas en la normativa de USD 7,18 millones, siendo el 80% de los mismos la suma de USD 5,75 millones. Dicho valor genera una cobertura de 2,39 veces sobre monto de la emisión; por lo tanto, la Segunda Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, objeto de la presente calificación, se encuentra dentro de los parámetros establecidos en la normativa.
- Las proyecciones indican y pronostican la disponibilidad de fondos para atender el servicio de deuda adicional con la que contará la compañía luego de emitir los valores de la emisión, una vez que el proceso sea autorizado por el ente de control.

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:

- El negocio de ARRENDATOTEM S.A., está expuesto a los riesgos inherentes a toda actividad empresarial, pues la incertidumbre que se pueda generar por políticas económicas gubernamentales podría conllevar la reducción del consumo de este tipo de productos.
- Un deterioro en el poder adquisitivo de los ecuatorianos potencialmente podría significar una reducción sobre el consumo de los productos que comercializa la compañía, lo cual incidiría en el nivel de ingresos de la misma y consecuentemente afectar sus resultados.
- Otro riesgo al que está expuesta la compañía, se encuentra relacionado con escenarios económicos adversos que podrían afectar la capacidad de pago de los clientes a quienes les ha facturado, lo cual podría afectar el flujo de la compañía.
- Ingreso de nuevos competidores o crecimiento de la competencia, lo cual podría reducir su participación en el mercado y el portafolio de clientes.
- La implementación de nuevas políticas gubernamentales restrictivas, ya sean fiscales, tributarias (mayores impuestos, mayores aranceles, nuevos impuestos), u otras, representan un riesgo que genera incertidumbre en los diferentes sectores de la economía, que eventualmente podrían verse afectadas o limitadas en sus operaciones debido a ello.
- La demanda de los productos y servicios que ofrece la compañía está ligada al desarrollo económico del país y de la economía en general. Por lo tanto, en un eventual escenario de crisis económica, la compañía tendría un efecto negativo en los ingresos y resultados.

- Demoras en la desaduanización de los productos importados podría generar a su vez retrasos en la comercialización de los mismos.
- Las perspectivas económicas del país aún se presentan inciertas, por lo que una situación negativa o menos favorable podría afectar los ingresos, resultados y el flujo de caja de la compañía.
- La probabilidad de impago de las empresas relacionadas sobre las cuentas por cobrar pendientes con ARRENDATOTEM S.A., podría afectar al flujo de la compañía. Adicionalmente, el crédito que se les otorga a las empresas relacionadas responde más a la relación que tiene sobre la empresa emisora que sobre aspectos técnicos crediticios, por lo que un riesgo puede ser la no recuperación de las cuentas por cobrar dentro de los plazos establecidos.
- Cambios en las tendencias de consumo de la población, como por ejemplo nuevas preferencias por productos distintos a los que oferta al emisor, podría afectar su demanda y por lo tanto ocasionaría una posible disminución de sus ingresos y volúmenes de venta.
- La guerra entre los países de Rusia y Ucrania está también deteniendo la actividad comercial internacional y local que venía recuperándose, además, este problema bélico está afectando al alza los precios de varias materias primas a nivel mundial.
- Debido a la constante innovación del sector de la tecnología, sus avances y tendencias, el inventario de ARRENDATOTEM S.A., si no es objeto de una adecuada gestión, podría padecer de bajas rotaciones calificándose en un determinado momento incluso como obsoleto, lo que determinaría altas inversiones en actualización para mantener a los clientes.
- Si la empresa no mantiene en buenos niveles la gestión de recuperación y cobranza de su cartera, así como una adecuada política y procedimiento, podría generar cartera vencida e incobrabilidad, lo que podría crear un riesgo de deterioro de la cartera.

Atentamente,

Econ. Luis R. Jaramillo Jiménez MBA
GERENTE GENERAL