

Fideicomiso Financiero

Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas de la Provincia de Mendoza

Fiduciante, Emisor y Agente de Cobro: Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de Mendoza

Fiduciario Financiero
BICE Fideicomisos S.A.

Calificación anterior del
22/08/2019

VRD Serie I "A+(ff)" PE
VRD Serie II "A+(ff)" PE

Tipo de informe
Seguimiento

Metodología de Calificación
Se utilizó la Metodología de Calificación de Riesgos para Fideicomisos Financieros aprobada por la CNV bajo la Resolución CNV 17283/14

Analistas
Verónica Saló,
vsalo@untref.edu.ar

Jorge Dubrovsky,
jdubrovsky@untref.edu.ar

Fecha de calificación
5 de diciembre de 2019

Advertencia
El presente informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación de la entidad para adquirir, vender o negociar valores negociables o del instrumento de calificación.

Calificaciones

Títulos	Monto por un VN	Venc. Estimado	Calificación	Perspectiva
VRD Serie I	\$50.000.000	Ene-2026	A+(ff)	Estable
VRD Serie II	\$88.000.000	Oct-2026	A+(ff)	Estable

VRD: Valores Representativos de Deuda

Fundamentos de la calificación

Buenos niveles de cobertura de los servicios: se realizaron distintos escenarios de estrés a los flujos proyectados del fideicomiso, resultando los niveles de cobertura de los servicios de los VRD Serie I y II adecuados para la calificación asignada.

Cesión en garantía: se encuentra cedido a un fideicomiso en garantía la totalidad de los derechos de los recursos del FONAVI correspondientes a la Provincia de Mendoza.

Fondo de reserva: el fideicomiso cuenta con un fondo de reserva equivalente a los 2 próximos pagos de interés y al próximo pago de amortización de capital, para afrontar los pagos de los servicios en caso de insuficiencia de fondos.

Fiduciante y Agente de Cobro: el IPV es el organismo provincial competente para realizar las operaciones y programas previstos en la Ley 25.581 y es regido en la Provincia de Mendoza por la Ley Provincial 4203. Recibe como transferencia los fondos recaudados por el FONAVI a nivel nacional y que en forma automática se transfiere a las diferentes provincias según la Ley 24.464. En el caso de Mendoza se trata del 4% del total de los mismos, siendo estos montos destinados a la programación y construcción de viviendas económicas tratando como lo expresan sus misiones y funciones el de propiciar proyectos y planes que impulsen el uso racional edilicio de los espacios y el mejoramiento del hábitat.

Análisis y desempeño de los activos

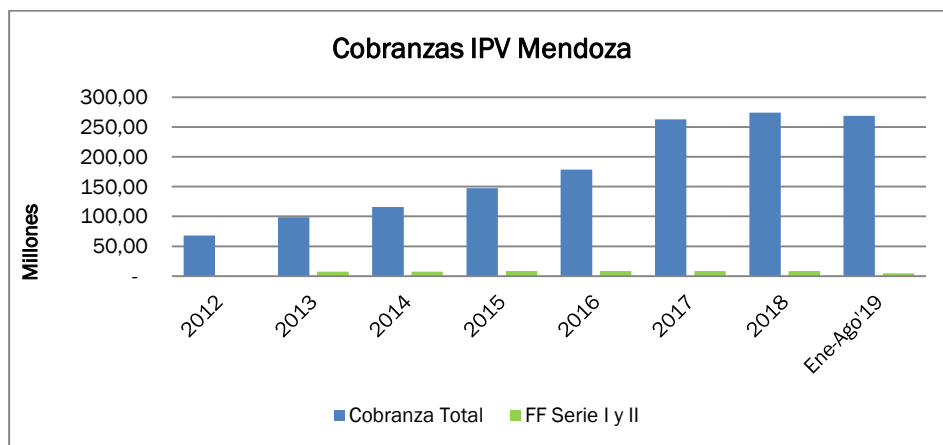
Los bienes fideicomitidos corresponden a: i) la recaudación proveniente de los créditos derivados de la adjudicación de las viviendas bajo el Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas, existentes a la fecha de emisión y generados con posterioridad, ii) los derechos de beneficiario bajo el fideicomiso de garantía, iii) los créditos actuales y futuros que el fiduciante, como titular de las cuentas recaudadoras, tenga contra el banco recaudador, iv) los fondos líquidos e inversiones permitidas, v) los derechos correspondientes a los seguros de vida contratados respecto de los deudores de los créditos existentes mediante el endoso de la póliza colectiva y sobre los seguros de vida que contrate respecto de los deudores de los créditos que se originen en el futuro, vi) los derechos que correspondan al fiduciante sobre los seguros de incendio contratados respecto de los deudores de los inmuebles a los que se refieren los créditos existentes, mediante el endoso de las pólizas correspondientes y sobre los seguros de incendio que contrate respecto de los inmuebles a los que se refieren los créditos que se originen en el futuro y vi) demás activos que en el futuro resuelva incorporar el fiduciante.

La recaudación de los créditos derivados de la adjudicación de las viviendas, corresponde a 1303 viviendas licitadas, siendo el avance para la Serie I del 100% y para la Serie II del 94.74%.

El Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de Mendoza (IPV) implementó un plan de financiación con sistema francés de amortización, por un plazo de 20 años (240 meses) y una tasa de interés efectiva anual del 10%.

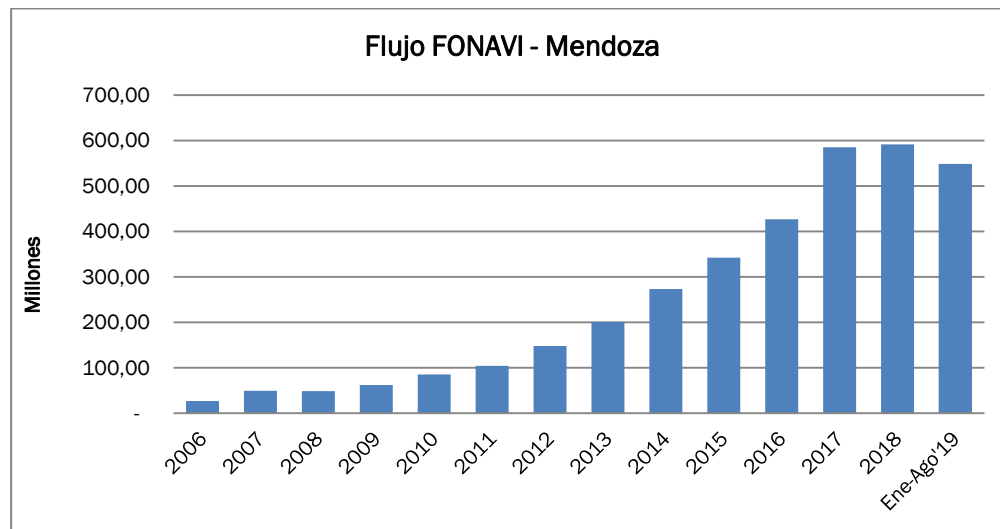
Debido al origen social de este plan de viviendas, para los flujos proyectados de las cobranzas el IPV consideró una tasa de recupero de los mismos del 80%.

Si se consideran las cobranzas que percibió el IPV correspondientes a todos los programas del instituto, se observa que la recaudación estimada de los créditos del presente fideicomiso corresponde a un 1,8% sobre dicho total.



Fuente: IPV

Dado que el fiduciante cedió al fideicomiso de garantía los recursos que le corresponden percibir por parte del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI), se analizó la evolución histórica de los mismos en virtud de considerar dicho flujo para determinar los niveles de cobertura para el pago de los VRD emitidos.



Fuente: IPV

El flujo FONAVI se compone por los recursos provenientes de un porcentaje de la recaudación del impuesto sobre los combustibles establecido en la ley 23.966, los recursos de donaciones y legados en favor del FONAVI, los recursos provenientes de cualquier régimen de aportes que se dicte en el futuro y el producido de la negociación de títulos que se autorice a emitir para la construcción de viviendas económicas.

Las transferencias de los recursos a las jurisdicciones son automáticas, y se distribuyen de acuerdo a los coeficientes determinados en la ley 24.464. El porcentaje de distribución del FONAVI para la Provincia de Mendoza es del 4%. Si bien en la legislación se considera un ajuste cada 2 años para dichos coeficientes, a la fecha no han sido modificados.

La recaudación del impuesto a los combustibles se deposita en una cuenta del Banco de la Nación Argentina. Los montos correspondientes al FONAVI son transferidos a una cuenta del Banco Hipotecario SA, quien a partir de las órdenes de pago realizadas por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, efectúa las transferencias a las cuentas bancarias de cada instituto provincial.

Análisis de sensibilidad de los flujos de fondos

El análisis de sensibilidad del flujo de fondos se realizó considerando la emisión total del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas de la Provincia de Mendoza por un VN de \$138 millones, emitidos en la Serie I por VN \$50 millones y en la Serie II por VN \$88 millones.

UNTREF ACR UP, definió distintos escenarios de estrés para determinar los niveles de cobertura de los servicios bajo de los VRD de la Series I y II, los cuales son consistentes con las calificaciones asignadas.

Para todos los supuestos se consideró como base el flujo FONAVI de los últimos 12 meses informados (Ene-Dic 2018) y se mantuvo constante dicho flujo para todo el período de repago de los VRD.

Para el cálculo del flujo IPV, se consideró tanto el flujo teórico de las Series I y II, como el flujo teórico por otros programas del IPV, dado que se encuentra cedida la cuenta recaudadora donde ingresan dichos fondos. Cabe destacar que para el escenario V los montos del IPV no comprenden los flujos teóricos de programas posteriores a la emisión del fideicomiso.

En cuanto a la tasa Badlar para bancos públicos, se estimó un aumento del 30% respecto de la tasa promedio para el 2018 (31,3%), es decir una tasa proyectada para todo el período del 40,7%.

De los escenarios de estrés planteados se desprende que el flujo de los créditos de las Series I y II por sí solo no alcanzaría para repagar los VRD bajo calificación, tornándose necesaria la utilización de los fondos que se depositan en la cuenta recaudadora del IPV.

Estructura financiera de la operación

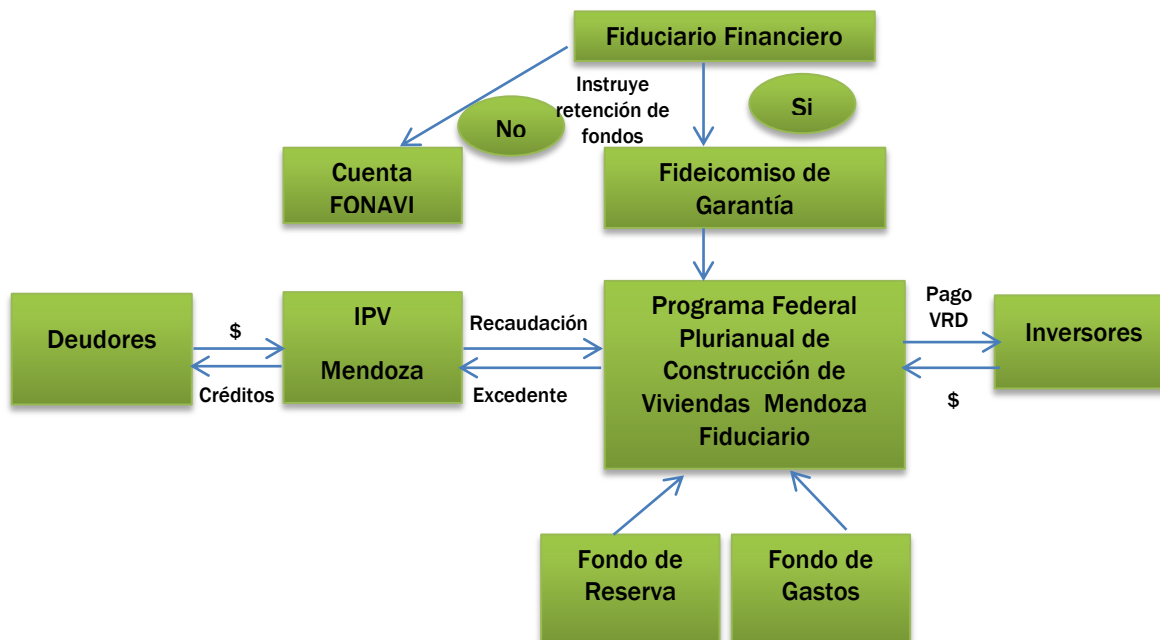
El Instituto Provincial de Vivienda de la Provincia de Mendoza actuando como Fiduciante, cedió al presente fideicomiso financiero la recaudación proveniente de los créditos derivados de la adjudicación de las viviendas bajo el Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas, existentes a la fecha de emisión y los generados con posterioridad, los créditos actuales y futuros que el fiduciante, como titular de las cuentas recaudadoras, tenga contra el banco recaudador, los derechos bajo las pólizas de seguro, los fondos líquidos e inversiones permitidas y demás activos que en el futuro resuelva incorporar el fiduciante. BICE Fideicomisos S.A (antes Nación Fideicomisos SA), actúa en el presente fideicomiso como fiduciario financiero.

Adicionalmente, el fiduciante como garantía de pago de los servicios y gastos de las Series I y II programa, cedió a un fideicomiso de garantía la totalidad de los recursos que le corresponde recibir por parte del Estado Nacional en virtud a la ley 24.464 y la ley provincial 6.323 (Flujo FONAVI). El fiduciario de garantía es el Banco de la Nación Argentina.

Con fecha 23 de marzo de 2011, el fiduciante emitió la Serie I de VRD por un VN \$50.000.000 y el 25 de noviembre de 2011 emitió la Serie II de VRD por un VN \$88.000.000, ambas bajo el Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Provincia de Mendoza por hasta un VN de \$138.000.000.

Con el producido de cada emisión, el fiduciante financia la construcción de viviendas en los centros poblacionales con déficit habitacional en la Provincia de Mendoza. Esto en el marco del “Convenio Marco vinculado al Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas”, suscripto por el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios de la Nación, las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Se detalla a continuación el esquema funcional del fideicomiso:



Dentro de los primeros 3 días hábiles de cada trimestre calendario, BICE Fideicomisos SA (antes Nación Fideicomisos SA) como fiduciario, determina el monto requerido para reponer el fondo de gastos, constituir o reponer el fondo de reserva y afrontar el pago de los servicios a ser abonados en la fecha de pago siguiente, informando el mismo al fiduciante, al banco recaudador y de corresponder al fiduciario de garantía.

El fiduciario instruye al banco recaudador, para que diariamente debite el saldo existente en las cuentas recaudadoras y lo transfiera a la cuenta fiduciaria, y al Banco Hipotecario SA para que acredite los fondos correspondientes al flujo FONAVI en la cuenta fiduciaria de garantía por un día hábil y luego lo transfiera a la cuenta del fiduciante, excepto que reciba el fiduciario de garantía una notificación de transferencia por parte del fiduciario financiero por insuficiencia del monto requerido.

Esta última situación se dará cuando al último día hábil del primer, segundo y tercer mes de cada trimestre, los fondos transferidos a la cuenta fiduciaria provenientes tanto de la recaudación de los créditos como de los aportes del fiduciante, no alcancen para cubrir el 33%, 66% y 100% del monto requerido (ritmo de transferencia). Alcanzado el monto requerido y cuando por 2 trimestres consecutivos el fiduciante cumpla con el ritmo de transferencia, el fiduciario financiero instruirá al fiduciario de garantía e informará a la Subsecretaría a efectos de discontinuar las transferencias del flujo FONAVI a la cuenta fiduciaria.

Si para un trimestre los fondos acreditados en la cuenta fiduciaria fueran suficientes para alcanzar al monto requerido, y habiendo el fiduciante cumplido sus obligaciones bajo el contrato y no hubiera acontecido un evento especial, los fondos excedentes de la cuenta fiduciaria y de la cuenta recaudadora se liberan al fiduciante.

La estructura contempla un fondo de reserva por un monto mínimo equivalente a los 2 próximos pagos estimados de intereses y el próximo pago de amortización según el cronograma de pagos. Dicho fondo podrá ser utilizado por el fiduciario para el pago de intereses y amortización de los VRD, cuando por cualquier causa no existan recursos suficientes en las cuentas recaudadoras para afrontar los vencimientos de los títulos emitidos. Cuando el fondo de reserva sea inferior al monto mínimo establecido, el fiduciario lo repondrá con los fondos provenientes de la recaudación global, incorporándolo al monto requerido. Cancelados los VRD, cubiertos los gastos del fideicomiso y las reservas, el monto excedente se liberará al fiduciante.

Los VRD Serie I tendrán derecho al pago de los siguientes servicios: i) en concepto de interés, una tasa variable equivalente al promedio aritmético simple de la tasa Badlar Pública (para depósitos a plazo fijo de más de \$1.000.000 de 30 a 35 días en bancos públicos) durante el trimestre anterior al inicio de cada período de devengamiento), más un margen de 200 puntos básicos y ii) en concepto de amortización, el valor nominal integrado más los intereses capitalizados. Los pagos de amortización se realizarán por hasta el importe que permita alcanzar los porcentajes acumulados de amortización sobre el capital ajustado para cada período de devengamiento. Los pagos a los VRD se realizan trimestralmente el 10° día de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año. El vencimiento final de los VRD Serie I será a los 15 años contados desde la emisión, es decir en enero de 2026.

Los VRD Serie II tendrán derecho al pago, pari passu con los VRD Serie I, de los siguientes servicios: i) en concepto de interés, una tasa variable equivalente al promedio aritmético simple de la tasa Badlar Pública (para depósitos a plazo fijo de más de \$1.000.000 de 30 a 35 días en bancos públicos) durante el trimestre anterior al inicio de cada período de devengamiento), más un margen de 200 puntos básicos y ii) en concepto de amortización, el valor nominal integrado más los intereses capitalizados. Los pagos de amortización se realizarán por hasta el importe que permita alcanzar los porcentajes acumulados de amortización sobre el capital ajustado para cada período de devengamiento. Los pagos a los VRD se realizan trimestralmente el 10° día de los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año. El vencimiento final de los VRD será a los 15 años contados desde la emisión, es decir en octubre de 2026.

A la fecha del presente informe, los VRD Serie I y Serie II están percibiendo en tiempo y forma los pagos de interés y amortización de capital según lo estipulado en los contratos de fideicomiso. A la fecha de análisis, el valor residual de los VRD Serie I asciende a \$45.680.490 y el de los VRD Serie II asciende a \$85.650.259.

El fiduciario aplicará los fondos para los VRD Serie I y Serie II a prorrata y en forma pari passu, en cada fecha de pago de servicios de acuerdo con el siguiente orden:

- 1) A la reposición del fondo de gastos, incluyendo la constitución de reservas,
- 2) Al pago de los intereses moratorios, de corresponder
- 3) Al pago de los servicios de interés atrasados, de corresponder
- 4) Al pago de los servicios de interés,
- 5) A la reposición del fondo de reserva por el importe que corresponda a los intereses, de ser necesario
- 6) Al pago de los servicios de amortización atrasada, de corresponder
- 7) Al pago de amortización según el cronograma de los VRD
- 8) A la reposición del fondo de reserva por el importe que corresponda a la amortización de los VRD, de ser necesario.
- 9) Al reintegro al fiduciante del excedente del monto requerido, de corresponder
- 10) El excedente, luego de la fecha de vencimiento final, se transferirá al fiduciante.

Si no existieran fondos suficientes en la cuenta fiduciaria para alcanzar los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el cronograma de amortización de los VRD en alguna fecha de pago de servicios, los servicios de amortización se pagarán cuando existan recursos suficientes a tal fin, sin que dicha circunstancia implique caducidad de plazos, salvo cuando la falta constituya un evento especial, no pudiendo los beneficiarios exigir dicho pago al fiduciario y continuando el devengamiento de intereses sobre el valor residual y de intereses moratorios. Se considera un evento especial, la falta de pago de los intereses exigibles en una fecha de pago y la no cancelación a una fecha de pago de servicios de los porcentajes acumulados de amortización establecidos en el cronograma de amortización de los VRD, por un monto equivalente a 4 fechas de pago de servicios consecutivos. Los intereses moratorios equivaldrán a los intereses de los VRD más 200 puntos básicos adicionales.

Estructura legal

De acuerdo a la opinión legal emitida por el asesor legal del fiduciario financiero, el contrato de fideicomiso cumple íntegramente con lo dispuesto por la ley 24.441 y sus normas complementarias e instrumenta obligaciones legalmente exigibles a las partes. El IPV fue debidamente autorizado y facultado para constituir el fideicomiso, ceder los bienes fideicomitados y a emitir los VRD, según la legislación que le es aplicable.

Los VRD constituyen obligaciones válidas, vinculantes y ejecutables del fideicomiso de acuerdo a lo previsto en la Ley de Fideicomiso y en el contrato, otorgando a sus titulares acción para reclamar el pago de servicios conforme a los términos y condiciones de los mismos.

La transferencia de los bienes fideicomitados constituye una efectiva transferencia de la propiedad fiduciaria en los términos del art. 11 y concordantes de la ley 24.441.

Análisis de los principales participantes de la transacción

Fiduciante: el IPV es el órgano competente en el ámbito provincial para la realización de los programas en cumplimiento de las disposiciones de la Ley Nacional 21.581, que estableció el Régimen de Financiamiento del FONAVI, que funciona en el ámbito de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Las operaciones del FONAVI se realizan exclusivamente a favor de los organismos competentes del ámbito jurisdiccional de las provincias y del Gobierno Autónomo de la Ciudad de Buenos Aires quienes se encargan de la planificación y realización de los programas de vivienda. En el marco de dicha Ley, los recursos del FONAVI son dedicados exclusivamente a financiar, entre otras, la construcción de viviendas económicas para familias de recursos insuficientes: la ejecución de obras de urbanización, de infraestructura, de servicios, de equipamiento comunitario, la contratación de servicios técnicos y profesionales necesarios para el mejor desenvolvimiento de los planes y operaciones específicas y la provisión de componentes destinados a la conservación de las viviendas a que se refiere la ley.

Como se mencionó precedentemente, el IPV es el organismo provincial competente para realizar las operaciones y programas previstos en la Ley 25.581 y es regido en la Provincia de Mendoza por la Ley Provincial 4203. Allí se establecen los fines, atribuciones y deberes del IPV, siendo los más importantes: a) ejecutar las políticas que determine el Poder Ejecutivo Provincial en el área de la vivienda, b) programar y ejecutar la construcción de barrios considerando la necesidad de integrar y elevar social y culturalmente los grupos humanos que serán radicados, en coordinación con otros organismos administrativos, c) planificar y realizar la construcción de viviendas económicas antisísmicas para su venta o arrendamiento a familias de limitados recursos, d) promover mediante estímulos, asesoramiento y franquicias, la construcción particular de viviendas económicas antisísmicas, e) propulsar el saneamiento y la renovación de la vivienda obsoleta, f) administrar su patrimonio, g) administrar los conjuntos de casas colectivas o individuales que el estado provincial haya construido o construyera en adelante, h) propiciar normas y proyectar planes que persigan el uso edilicio racional de los espacios y el mejoramiento del hábitat, i) integrar a la comunidad a los grupos marginados a través de programas habitacionales, j) disponer con fines estadísticos la realización de un registro permanente de la vivienda urbana y rural, k) contribuir a la urbanización de asentamientos rurales y urbanos, villas de emergencia y la formación de nuevas localidades, l) elaborar las normas mínimas de habitabilidad a las que serán sometidas las viviendas que construya, m) ejecutar los programas habitacionales provinciales y los nacionales que le fuesen confiados con el fin de homogeneizar las políticas y hacerlas coherentes, n) contribuir al desarrollo de las tecnologías regionales para la construcción de viviendas económicas, o) cumplir los demás objetivos concurrentes que se especifiquen en las leyes nacionales y provinciales.

Como se ha mencionado el IPV recibe como transferencia los fondos recaudados por el FONAVI a nivel nacional y que en forma automática se transfiere a las diferentes provincias según la Ley 24.464. En el caso de Mendoza se trata del 4% del total de los mismos, siendo estos montos destinados a la programación y construcción de viviendas económicas tratando como lo expresan sus misiones y funciones el de propiciar proyectos y planes que impulsen el uso racional edilicio de los espacios y el mejoramiento del hábitat.

Fiduciario Financiero: BICE Fideicomisos (antes Nación Fideicomisos S.A.) tiene por objeto dedicarse, por cuenta propia o de terceros y/o asociada a terceros a la actividad fiduciaria que tengan por objeto inmuebles, muebles, créditos o cualquier otro bien o valor en cualquiera de sus modalidades, incluyendo, sin limitación, fideicomisos financieros, de garantía, de administración y de transferencia de la propiedad. La finalidad del fiduciario es contribuir al desarrollo económico de la República Argentina, como fiduciario de las empresas BICE, apoyando proyectos productivos, especialmente focalizados en las PyMEs y economías regionales y financiación de proyectos de infraestructura.

Asimismo, tiene como objeto desempeñarse como: (i) organizador y estructurador de productos financieros, incluyendo obligaciones negociables, letras de tesorería, títulos públicos, acciones y otros productos financieros con oferta pública y privada; (ii) agente de garantía, pago y custodia, respecto a instrumentos financieros que se emitan bajo oferta pública o privada; y (iii) asesor y mandatario, respecto de proyectos de inversión y/o consultoría en operaciones estructuradas bajo la forma de cualquier tipo de instrumento financiero, incluyendo fideicomisos, obligaciones negociables y letras de tesorería.

Observaciones de impacto macroeconómico y social

UNTREF ACR UP considera que la emisión del fideicomiso financiero no genera un impacto macroeconómico y social sobre el cual deba advertir a los inversores y al público en general.

Definiciones de las calificaciones

Valores Representativos de Deuda Serie I por un VN \$50.000.000: “A+(ff)” Perspectiva Estable
Valores Representativos de Deuda Serie II por un VN \$88.000.000: “A+(ff)” Perspectiva Estable

Las emisiones o emisores calificados en “A” nacional, muestran una capacidad de pago de sus obligaciones buena siendo más sensible ante cambios en las condiciones económicas, del sector o del emisor, que aquellas con más alta calificación.

Las calificaciones podrán ser complementadas por los modificadores "+" o "-", para determinar una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría. El modificador no cambia la definición de la categoría a la cual se lo aplica y será utilizado entre las categorías AA y CCC de largo plazo y para la categoría A1 de corto plazo. Los Valores Representativos de Deuda o Certificados de Participación de fideicomisos financieros que correspondan a un fideicomiso financiero contarán con un indicador adicional “(ff)”. La perspectiva se asigna a una calificación de largo plazo, como una opinión respecto del comportamiento de la misma en el mediano y largo plazo. Para la asignación de la perspectiva se consideran los posibles cambios en la economía, la industria y el negocio, la estructura organizacional y cualquier otro factor relevante que pudiera incidir. Las perspectivas no indican necesariamente un futuro cambio en la calificación asignada. La perspectiva estable indica que la calificación probablemente no cambie.

El presente informe de calificación no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación de la entidad para adquirir, vender o negociar valores negociables o del instrumento de calificación. El mismo debe leerse conjuntamente con la documentación legal e impositiva, el contrato de fideicomiso y el prospecto de emisión.

Fuentes de información:

La información recibida resulta adecuada y suficiente para fundamentar la calificación otorgada:

- Prospecto y Contrato de Fideicomiso Financiero de la Serie I y II del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas de la Provincia de Mendoza.
Disponible en www.mae.com.ar
- Opinión Legal del Nicholson y Cano Abogados de fecha 14 de marzo de 2011, proporcionada por Nación Fideicomisos SA. (actualmente BICE Fideicomisos SA)
San Martín 140, Piso 14, CABA, Argentina
- Información cuantitativa y cualitativa del IPV proporcionada por Nación Fideicomisos SA.(actualmente BICE Fideicomisos SA)
Gral. Juan Lavalle 92, Mendoza, Provincia de Mendoza, Argentina.
- Informes de desempeño del fideicomiso financiero emitidos por Bértora y Asociados, BDO y Asociados y CroweHorwath proporcionados por Nación Fideicomisos SA.
Bernardo de Irigoyen 330. Piso 3. CABA, Argentina
- Información de pagos realizados a los VRD. Disponible en www.bolsar.com

Analistas a cargo:

Verónica Saló, vsalo@untref.edu.ar

Jorge Dubrovsky, jdubrovsky@untref.edu.ar

Responsable de la función de Relaciones con el Público: Raquel Kismer de Olmos, rkolmos@untref.edu.ar

Fecha de calificación: 5 de diciembre de 2019