

INFORME DE ACTUALIZACIÓN DE LA CALIFICACIÓN

Fecha de Corte al 31 de Diciembre de 2020

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A.

Calificación sobre la Emisión y la Solvencia del Emisor			
PEG USD1	ACTUALIZACIÓN	ACTUALIZACIÓN	ACTUALIZACIÓN
Fecha de Corte	31-Dic-2018	31-Dic-2019	31-Dic-2020
Solvencia	pyB+	pyB-	pyC
Tendencia	Sensible (-)	Sensible (-)	----
C: Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con una capacidad de pago suficiente para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, existiendo alto riesgo de pérdida de capital e intereses, o requerimiento de convocatoria de acreedores en curso.			

"La calificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender, mantener un determinado valor o realizar una inversión, ni un aval o garantía de una inversión o su emisor."

FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN

RISK MÉTRICA ha asignado la Calificación de **pyC** para la Solvencia y el Programa de Emisión Global PEG USD1, de la empresa Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A., con fecha de corte al 31 de Diciembre de 2020, debido a que la empresa ha realizado una Convocatoria de Acreedores, según el comunicado emitido por INVESTOR Casa de Bolsa en fecha 28 de Mayo de 2021, en su carácter de Representante de Tenedores de Bonos. Al respecto, la sociedad había firmado un acuerdo irrevocable de reestructuración de bonos, consistente en la recalendarización del capital y los intereses, y la incorporación de garantías fiduciarias, para todas las series vigentes emitidas por la compañía, además de la codeudoría original del accionista mayoritario Sr. Juan Manuel Battilana Peña. La empresa ha recurrido a reestructuraciones de la deuda bancaria y bursátil, para ampliar los plazos de los vencimientos de las obligaciones más inmediatas, lo que ha sido garantizado con bienes inmuebles de propiedad de la empresa.

Las ventas de la empresa se han reducido considerablemente en el 2019 y 2020, registrando un escaso volumen de operaciones, lo que ha derivado en el deterioro de la solvencia, la liquidez y la rentabilidad. Esta situación se debió principalmente a las malas condiciones del sector agrícola durante el periodo 2017-2019, donde opera la mayoría de los clientes de la empresa, afectando considerablemente tanto las ventas de las tierras rurales, así como la recuperación de los créditos concedidos. Esto último ha derivado en una debilitada estructura financiera, con bajo nivel de solvencia patrimonial, registrando un deterioro de los principales indicadores financieros y operativos en el 2019 y 2020, lo que ha comprometido su capacidad de sostenibilidad del negocio. A pesar que la cartera crediticia ha estado respaldada por las hipotecas de los inmuebles, con lo cual existe una razonable cobertura de los activos crediticios, el escaso volumen de ventas y las menores recuperaciones de los créditos, ha limitado la capacidad operativa y financiera de la empresa para hacer frente a sus obligaciones. Asimismo, la empresa ha recurrido a otras fuentes de financiamiento, mediante la venta de cartera crediticia a bancos e inversionistas, a fin de poder mantener el capital operativo de la empresa, aunque no ha sido suficiente para seguir apalancando y sosteniendo el negocio.

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL INSTRUMENTO

PROGRAMA DE EMISIÓN GLOBAL (PEG) USD1	
Autorización de la CNV	18 de Octubre de 2016
Emisor	Colonizadora SAN AGUSTIN S.A.E.C.A.
Denominación	USD1
Tipo	Bonos
Monto y Moneda	US\$ 2.500.000.- (Dólares Americanos Dos Millones Quinientos Mil)
Cortes mínimos	US\$ 1.000.- (Dólares Americanos Un Mil)
Plazo de vencimiento	Entre 1 y 5 años según cada serie
Garantía	Codeudoría de Juan Manuel Battilana Peña
Pago de capital e interés	Al vencimiento y trimestral vencido
Rescate anticipado	No se prevé rescate anticipado
Destino de los fondos	Inversión en capital operativo
Agente Intermediario	INVESTOR Casa de Bolsa S.A.

SITUACIÓN DEL PROGRAMA DE EMISIÓN GLOBAL PEG USD1								
Serie	Fecha	Emitido US\$	Colocado US\$	Vencido US\$	Tasa anual	Fecha Vto.	Plazo Años	Vigente US\$
1	15-dic-16	500.000	500.000	0	9,75%	09-dic-20	4,0	500.000
2	15-dic-16	500.000	500.000	0	10,00%	10-jun-21	4,5	500.000
3	15-dic-16	500.000	500.000	0	10,25%	09-dic-21	5,0	500.000
4	20-jun-17	300.000	0	0	9,75%	10-jun-21	4,0	0
5	20-jun-17	350.000	25.000	0	10,00%	17-dic-21	4,5	25.000
6	20-jun-17	350.000	245.000	0	10,25%	17-jun-22	5,0	245.000
		2.500.000	1.770.000	0				1.770.000

Esta calificación se refiere al Programa de Emisión Global PEG USD1, que fuera emitido por la empresa y registrado en la Comisión Nacional de Valores según Resolución N° 63E/16 de fecha 18 de Octubre de 2016. Asimismo, fue registrado por la Bolsa de Valores y Productos de Asunción (BVPASA) según Resolución N° 1.583/16 de fecha 7 de Noviembre de 2016. El monto total del Programa fue por US\$ 2.500.000 (Dólares Americanos Dos Millones Quinientos) con plazo máximo de hasta 5 años con cortes de US\$ 1.000. El Agente Emisor fue INVESTOR Casa de Bolsa S.A. y la garantía ofrecida fue la codeudoría solidaria del accionista mayoritario Sr. Juan Manuel Battilana Peña. El monto total colocado y vigente es de US\$ 1.700.000 a través de las series 1, 2, 3, 5 y 6, aclarando que la serie 4 fue emitida pero no fue colocada.

El elevado nivel de endeudamiento ha ido afectando el desempeño financiero de la empresa, así como también ha ido generando bajos niveles de liquidez, lo que sumado a las dificultades para el recupero de la cartera crediticia, ha derivado en flujos de caja deficitarios en el 2019 y 2020. Ante la imposibilidad de cumplir con sus obligaciones, la sociedad había convocado a una Asamblea de tenedores de Bonos para el día 29 de junio de 2020, a fin de informar a los Bonistas sobre la situación de las emisiones vigentes, y presentar una propuesta de reestructuración de capital e intereses. La prosecución de la Asamblea se realizó el 06 de julio de 2020, donde se aprobó la propuesta de reestructuración y refinanciación del 100% del valor emitido más intereses. Sin embargo, la empresa no ha podido lograr un adecuado volumen de operaciones, lo que ha derivado en el deterioro de la solvencia y la liquidez, registrando pérdidas financieras en el 2019 y 2020.

CUADRO COMPARATIVO DEL BALANCE Y ESTADO DE RESULTADO

COLONIZADORA SAN AGUSTÍN S.A.E.C.A.							
En millones de Guaraníes							
BALANCE	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	Var%
Disponibilidades	617	3.954	404	2.214	306	400	30,9%
Inversiones	0	0	0	5.650	3.583	1.051	-70,7%
Créditos	16.594	15.874	15.819	17.751	12.063	10.498	-13,0%
Bienes de cambio	5.696	5.035	4.350	3.548	3.507	4.515	28,7%
Derechos Fiduciarios	3.173	2.026	800	0	0	0	----
Otros activos de corto plazo	4.944	6.113	5.695	4.967	4.837	3.030	-37,4%
Activo Corriente	31.023	33.001	27.068	34.130	24.295	19.494	-19,8%
Créditos	52.495	62.858	59.774	64.382	70.745	58.516	-17,3%
Bienes de uso	2.407	2.193	2.485	2.177	1.874	1.729	-7,7%
Derechos fiduciarios	4.549	2.572	732	0	0	0	----
Otros activos de largo plazo	9.449	10.684	9.004	6.502	12.420	4.307	-65,3%
Activo No Corriente	68.899	78.308	71.995	73.061	85.038	64.552	-24,1%
ACTIVO TOTAL	99.922	111.309	99.063	107.192	109.333	84.046	-23,1%
Deuda Comercial	11.462	10.452	1.047	8.202	6.613	5.752	-13,0%
Deuda Financiera	19.357	18.481	23.408	30.236	24.757	14.818	-40,1%
Otros pasivos de corto plazo	4.747	6.360	4.713	2.569	4.832	271	-94,4%
Pasivo Corriente	35.565	35.293	29.168	41.007	36.202	20.842	-42,4%
Deuda Financiera	36.858	48.878	43.537	40.146	53.953	54.246	0,5%
Otros pasivos de largo plazo	2.227	1.877	560	0	0	0	----
Pasivo No Corriente	39.085	50.755	44.097	40.146	53.953	54.246	0,5%
PASIVO TOTAL	74.650	86.048	73.265	81.153	90.155	75.088	-16,7%
Capital	15.000	21.000	22.000	22.000	22.000	22.000	0,0%
Reservas	2.273	2.762	2.923	3.721	3.913	3.913	0,0%
Resultado del Ejercicio	7.909	1.410	785	228	-6.824	-10.219	49,7%
Resultado acumulado	90	90	90	90	90	-6.735	-7623,2%
PATRIMONIO NETO	25.272	25.261	25.797	26.038	19.178	8.959	-53,3%
RESULTADO	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	Var%
Ventas Netas	27.513	16.172	19.421	22.142	4.027	3.154	-21,7%
Costo de Ventas	-12.657	-4.261	-8.141	-12.549	-820	-3.568	335,4%
Utilidad Bruta	14.856	11.911	11.281	9.593	3.207	-414	-112,9%
Ingresos Operativos	1.164	835	2.033	1.431	880	702	-20,2%
Gastos Operativos	-1.040	-936	-1.817	-591	-393	-357	-9,2%
Gastos de Administración	-3.584	-3.455	-4.072	-3.611	-3.164	-2.135	-32,5%
Utilidad Operacional (EBITDA)	11.396	8.355	7.424	6.821	530	-2.204	-516,0%
Depreciación	-383	-319	-239	-363	-267	-142	-46,8%
Utilidad Operacional Neta (UAIL)	11.013	8.036	7.186	6.458	263	-2.346	-993,3%
Gastos Financieros	-3.630	-4.724	-5.853	-6.652	-5.979	-7.794	30,4%
Utilidad Ordinaria	7.383	3.312	1.332	-195	-5.716	-10.140	77,4%
Variación cambiaria	1.420	-1.733	-435	466	-1.108	-79	-92,9%
Utilidad Antes de Impuestos (UAI)	8.802	1.579	897	272	-6.824	-10.219	49,7%
Impuesto a la Renta	-894	-169	-112	-44	0	0	----
RESULTADO DEL EJERCICIO	7.909	1.410	785	228	-6.824	-10.219	49,7%

La emisión de la Calificación de la Solvencia y del Programa de Emisión Global PEG USD1 de la empresa Colonizadora San Agustín S.A.E.C.A., se realiza conforme a lo dispuesto por la Ley N° 3.899/09 y la Resolución CNV CG N° 06/19.

Corte de calificación:	31 de Diciembre de 2020
Fecha de calificación:	17 de Junio de 2021
Fecha de publicación:	17 de Junio de 2021
Calificadora:	RISKMÉTRICA S.A. Calificadora de Riesgos Bernardino Caballero 1.099 entre Sucre y Tte. Duarte – Asunción Tel: 021-328-4005 Cel 0981-414481 Email: info@riskmetrica.com.py

			CALIFICACIÓN LOCAL	
Colonizadora SAN AGUSTIN S.A.E.C.A.	CATEGORÍA	TENDENCIA		
Programa de Emisión Global USD1	pyC	-----		
C: Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con una capacidad de pago suficiente para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, existiendo alto riesgo de pérdida de capital e intereses, o requerimiento de convocatoria de acreedores en curso.				

“La calificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender, mantener un determinado valor o realizar una inversión, ni un aval o garantía de una inversión, emisión o su emisor.”

Mayor información sobre esta calificación en:

www.riskmetrica.com.py

Información general sobre la calificación de Colonizadora SAN AGUSTIN S.A.E.C.A.

- 1) Esta calificación está basada en la metodología de evaluación de riesgos, establecida en el Manual de Empresas Emisoras y/o Emisiones de Acciones y Deudas, el cual está disponible en la página web de RISKMÉTRICA.
- 2) Esta calificación no constituye una auditoría externa, ni un proceso de debida diligencia, y se basó exclusivamente en información pública y en la provisión de datos por parte de Colonizadora SAN AGUSTIN S.A.E.C.A., por lo cual RISKMÉTRICA no garantiza la veracidad de dichos datos ni se hace responsable por errores u omisiones que los mismos pudieran contener. Asimismo, está basada en los Estados Económicos, Patrimoniales y Financieros al 31 de Diciembre de 2020 publicados por la empresa.
- 3) RISKMÉTRICA utiliza en sus calificaciones el uso de signos (+/-), entre las escalas de calificación AA y B. La asignación del signo a la calificación final, está fundada en el análisis cualitativo y cuantitativo del riesgo, advirtiéndose una posición relativa de menor (+) o mayor (-) riesgo dentro de cada categoría, en virtud a su exposición a los distintos factores de riesgo evaluados de conformidad con la metodología de calificación.

Aprobado por: **Comité de Calificación**
RISKMÉTRICA S.A.

Elaborado por: **C.P. Sandybelle Avalos**
Analista de Riesgos