

Apoyo & Asociados se pronuncia sobre la venta de acciones de Inversiones La Rioja S.A. a Inversiones Nacionales de Turismo S.A. - INTURSA y su posible impacto en la Primera Emisión del Primer Programa de Bonos de Titulización Inversiones La Rioja

Lima, 31 de octubre de 2017: Habiéndose cumplido las condiciones precedentes establecidas en el acuerdo de compra-venta de acciones del 12/09/2017, INTURSA adquirió el 99.97% de las acciones de Inversiones La Rioja S.A. (en adelante ILR), el 30/10/2017. El valor empresa de ILR fue acordado en USD218 millones.

Cabe señalar que INTURSA pertenece al Grupo Breca, el cual es uno de los principales grupos económicos peruanos y cuenta con inversiones en diversos sectores, incluido el sector hotelero. En ese sentido, INTURSA es propietaria y/o participa en la operación de hoteles de las marcas Libertador, The Luxury Collection y Westin; así como de la franquicia de Marriott International en el Perú tras la reciente adquisición de ILR.

Apoyo & Asociados Internacionales Clasificadora de Riesgo considera que el cambio en el accionariado no tiene impacto negativo en el rating otorgado a la Primera Emisión del Primer Programa de Bonos de Titulización Inversiones La Rioja, emitidos con el respaldo del Patrimonio en Fideicomiso – D. Leg. No. 861, Título XI, 2013 - Inversiones La Rioja S.A. (en adelante el Fideicomiso), debido a que se trata principalmente de una titulización de un activo inmobiliario ubicado en el distrito de Miraflores (el Hotel JW Marriott Lima) y los flujos provenientes del mismo. En ese sentido, lo que la Clasificadora evalúa principalmente en dicha titulización es la capacidad de generación que proviene de un grupo de activos titulizados para cubrir un servicio de deuda específico, así como el valor del activo subyacente en el caso de una eventual liquidación. Además, entre otros, se considera la experiencia del Operador en el sector.

Es importante indicar que el cambio en el accionariado del Originador (ILR) no genera modificaciones en los contratos vinculados al Fideicomiso, ni un cambio en el Operador del Hotel (Marriott Perú S.A.C.), cuya matriz tiene un rating internacional otorgado por *FitchRatings* de BBB con perspectiva positiva. Para un mayor detalle acerca de los Bonos de Titulización, se recomienda revisar el informe de clasificación en www.aai.com.pe.

Contactos: (511) 444-5588

Sergio Castro Deza
sergio.castro@aai.com.pe

María del Carmen Vergara
mariavergara@aai.com.pe

(*) 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 influenciada por otras actividades de la Clasificadora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de la empresa (<http://www.aai.com.pe>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.

Las clasificaciones de riesgo crediticio de Apoyo & Asociados Internacionales Clasificadora de Riesgo (A&A) no constituyen garantía de cumplimiento de las obligaciones del calificado. Las clasificaciones se basan sobre la información que se obtiene directamente de los emisores, los estructuradores y otras fuentes que A&A considera confiables. A&A no audita ni verifica la veracidad de dicha información, y no se encuentra bajo la obligación de auditarla ni verificarla, como tampoco de llevar a cabo ningún tipo de investigación para determinar la veracidad o exactitud de dicha información. Si dicha información resultara contener errores o conducir de alguna manera a error, la clasificación asociada a dicha información podría no ser apropiada, y A&A no asume responsabilidad por este riesgo. No obstante, las leyes que regulan la actividad de la Clasificación de Riesgo señalan los supuestos de responsabilidad que atañen a las clasificadoras.

La calidad de la información utilizada en el presente análisis es considerada por A&A suficiente para la evaluación y emisión de una opinión de la clasificación de riesgo.

La opinión contenida en el presente informe ha sido obtenida como resultado de la aplicación rigurosa de la metodología vigente correspondiente indicada al inicio del mismo. Los informes de clasificación se actualizan periódicamente de acuerdo a lo establecido en la regulación vigente, y además cuando A&A lo considere oportuno.

Asimismo, A&A informa que los ingresos provenientes de la entidad clasificada por actividades complementarias representaron el 0% de sus ingresos totales del último año.

Limitaciones - En su análisis crediticio, A&A se basa en opiniones legales y/o impositivas provistas por los asesores de la transacción. Como siempre ha dejado en claro, A&A no provee asesoramiento legal y/o impositivo ni confirma que las opiniones legales y/o impositivas o cualquier otro documento de la transacción o cualquier estructura de la transacción sean suficientes para cualquier propósito. La limitación de responsabilidad al final de este informe, deja en claro que este informe no constituye una recomendación legal, impositiva y/o de estructuración de A&A, y no debe ser usado ni interpretado como una recomendación legal, impositiva y/o de estructuración de A&A. Si los lectores de este informe necesitan consejo legal, impositivo y/o de estructuración, se les insta a contactar asesores competentes en las jurisdicciones pertinentes.