

## Zumma Ratings Asigna Clasificaciones al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+

San Salvador, 20 de marzo de 2019 – Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo asignó clasificaciones de riesgo al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ (en adelante el Fondo).

Las clasificaciones asignadas se listan a continuación:

*Clasificación Riesgo de Crédito y Mercado: **A-fii.sv***

*Clasificación Riesgo Administrativo y Operacional: **Adm2.sv***

*Perspectiva **Estable***

En vista que el Fondo recibió recientemente la autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero para iniciar operaciones, el análisis de riesgo se fundamenta en un modelo de portafolio, sus principales políticas, las características de los inmuebles objetivo de inversión y las proyecciones financieras del fondo. El seguimiento de sus operaciones durante sus primeros períodos de evaluación, en conjunto con su desempeño financiero real, determinará si se modifican los fundamentos del análisis de riesgo actual y, por ende, las calificaciones asignadas.

La estrategia de adquisición de inmuebles del Fondo se considera adecuada, ésta se centrará preferiblemente en el Área Metropolitana de San Salvador, en propiedades nuevas o con antigüedad de construcción inferior a 15 años y que se encuentren en las mejores condiciones posibles. En ese sentido, apostarle a la diversificación, tanto por tipo de inmueble como por arrendatarios y zonas geográficas, en línea con el cumplimiento de las metas proyectadas de compra, es uno de los principales retos del Fondo a mediano plazo.

La rentabilidad estimada del portafolio para sus primeros cinco años se considera con baja volatilidad y con base en los resultados netos de cada período. Por su parte, las proyecciones a 5 años del fondo estiman un nivel de endeudamiento no mayor a 1x veces su patrimonio, manejando en su política interna un límite de 1.5x veces. Este factor se considera una fortaleza del fondo, dado que la regulación local establece un límite de 2x veces su patrimonio.

El seguimiento al desempeño del sector inmobiliario, en aras del auge de nuevos proyectos inmobiliarios, la elevada oferta en arrendamientos y su impacto en el precio por metro cuadrado, constituye un desafío relevante para el Fondo, dada su naturaleza.

Atlántida Capital, Gestora del Fondo, cuenta con el soporte de Grupo Atlántida, conglomerado de origen hondureño con una amplia trayectoria y uno de los de mayor tamaño a nivel regional. En ese contexto, se valora que la Gestora es estratégicamente importante para su matriz.

La Gestora refleja una estructura de gobierno corporativo alineado con los estándares de su grupo financiero. El involucramiento de los miembros del Grupo Atlántida es activa para la gestión de riesgos, por lo que Atlántida Capital tiene debidamente documentados sus planes para mantener un ambiente de control en sus operaciones.

**Contactos:**

Hugo López Geoffroy  
Analista  
hlopez@zummaratings.com

Carmen Matamoros  
Directora Regional de Análisis  
cmatamoros@zummaratings.com

La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes.

Las clasificaciones públicas, criterios, Código de Conducta y metodologías de Zumma Ratings Clasificadora de Riesgo S.A. (Zumma Ratings) están disponibles en todo momento en nuestro sitio web [www.zummaratings.com](http://www.zummaratings.com).

Las clasificaciones crediticias emitidas por Zumma Ratings constituyen las opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de investigación publicadas por Zumma Ratings (las "publicaciones de Zumma Ratings") que pueden incluir opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda. Zumma Ratings define riesgo crediticio como el riesgo de que una entidad no pueda cumplir con sus obligaciones contractuales, financieras una vez que dichas obligaciones se vuelven exigibles, y cualquier pérdida financiera estimada en caso de incumplimiento. Las clasificaciones crediticias no toman en cuenta cualquier otro riesgo, incluyen sin limitación: riesgo de liquidez, riesgo legal, riesgo de valor de mercado o volatilidad de precio. Las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendación o asesoría financiera o de inversión, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendaciones para comprar, vender o mantener valores determinados; todas las decisiones son exclusiva responsabilidad del inversionista.

Derechos de autor por Zumma Ratings. La reproducción o distribución total o parcial de los contenidos producidos por Zumma Ratings, se entenderán protegidos por las leyes relativas a la propiedad intelectual desde el momento de su creación; por lo tanto, estará prohibida su reproducción, salvo con autorización previa y por escrito de forma electrónica. Todos los derechos reservados. Toda la información aquí contenida se encuentra protegida por Ley de Propiedad Intelectual, y ninguna de dicha información podrá ser copiada, reproducida, reformulada, transmitida, transferida, difundida, redistribuida o revendida de cualquier manera, o archivada para uso posterior en cualquiera de los propósitos antes referidos, en su totalidad o en parte, en cualquier forma o manera o por cualquier medio, por cualquier persona sin el consentimiento previo por escrito de Zumma Ratings.

Toda la información aquí contenida es obtenida por Zumma Ratings de fuentes consideradas precisas y confiables. Zumma Ratings lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se base de acuerdo con sus propias metodologías de clasificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Zumma Ratings lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de clasificaciones e informes de Zumma Ratings deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Zumma Ratings se basa en relación con una clasificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Zumma Ratings y al mercado en los documentos de oferta y otros informes.

Zumma Ratings es una entidad supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero y además sujeta al cumplimiento de la Ley contra el Lavado de Dinero y Activos; en tal sentido, Zumma Ratings podrá solicitar en cualquier momento información para el cumplimiento de las leyes y normativas aplicables, como políticas de conozca a su cliente para la realización de una debida Diligencia.

Confidencialidad. Referente a la información recibida para la evaluación y clasificación Zumma Ratings ha accedido y accederá a información que será tratada como CONFIDENCIAL, la cual es y será compartida por el emisor cumpliendo con todas las disposiciones legales en materia de reserva bancaria, protección de datos de carácter personal, debiendo este garantizar que posee autorización de los titulares de los datos para compartir información. Ninguna información será compartida cedida o transmitida por Zumma Ratings sino dentro del contexto de la Legislación aplicable. No se considerará información confidencial aquella que sea de dominio público o que haya sido obtenida por Zumma Ratings por otros medios dentro del contexto del respeto a la autodeterminación informativa y será utilizada exclusivamente para la finalidad de los servicios de clasificación.