

INFORME DE CLASIFICACIÓN

Sesión de Comité: 6362024

Fecha de Ratificación: 30 de octubre
de 2024**CLASIFICACIÓN PÚBLICA****Informe de revisión completo****CLASIFICACIONES ACTUALES (*)**

	Clasificación	Perspectiva
Cuotas de participación	scr A+ 2 (SLV)	Estable

(*)La nomenclatura 'SLV' refleja riesgos solo comparables en El Salvador.

Para mayor detalle sobre las clasificaciones asignadas ver la sección de información complementaria, al final de este reporte.

CONTACTOS

Nancy Rodríguez Bejarano
Credit Analyst
nrodriguez@scriegso.com

Marcela Mora Rodríguez
Associate Director - Credit Analyst ML
mmora@scriegso.com

Jaime Tarazona
Ratings Manager
jaimetarazona@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Costa Rica
+506.2552.5939

El Salvador
+503.2243.7419

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+

RESUMEN

SCRiesgo, S.A de C.V. (en adelante, SCR El Salvador) afirma la clasificación scr A+ 2 (SLV) con perspectiva estable a las Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ (en adelante, el Fondo), el cual es administrado por Atlántida Capital, S.A. (en adelante, la Gestora).

La clasificación se fundamenta en las políticas y procesos detallados del Fondo y la Gestora para la selección de activos y carteras, así como su gestión de riesgo para el monitoreo y cumplimiento de los parámetros establecidos. La clasificación también pondera que el Fondo está bajo la administración de Atlántida Capital, S.A., entidad que forma parte del Grupo Atlántida. Este vínculo con la franquicia y su papel en los planes de expansión del grupo permiten que el Fondo reciba un sólido respaldo.

Además, se considera en la clasificación la estabilidad en el flujo de ingresos del Fondo, el cual se ve favorecido de la inexistente mora en los pagos y un nivel de ocupación cercano al 100%. Además, el Fondo mantiene un bajo nivel de apalancamiento, lo que resulta en una menor proporción de gastos financieros en relación con los ingresos, contribuyendo así a la solidez financiera del fondo. Asimismo, se observan adecuados niveles de concentración de rentas por inquilino, cumpliendo con la normativa local, lo que sugiere una gestión prudente y efectiva del riesgo de concentración.

Por su parte, la clasificación se ve limitada por la concentración de inmuebles por actividad económica que presenta el Fondo, donde cerca del 70% del portafolio de inmuebles está colocado en dos sectores económicos (oficinas y bancos). Además, es importante reconocer la susceptibilidad del sector de alquiler de inmuebles a los ciclos económicos, lo que significa que el rendimiento del Fondo puede verse afectado por fluctuaciones en la economía, impactando potencialmente la rentabilidad y el valor de los inmuebles.

Fortalezas crediticias

- Respaldo técnico, financiero y logístico del Grupo Atlántida.
- La Gestora cuenta con una amplia base de políticas, normativas, manuales y procedimientos de Gobierno Corporativo, además de disponer de herramientas de análisis adecuadas para la gestión integral de riesgos.
- El flujo de ingresos del Fondo se ve favorecido por la nula mora que registran y el alto nivel de ocupación de los inmuebles (99,5% de ocupación a junio de 2024).
- Los inmuebles se encuentran en una zona de clase alta, dedicada a comercios y oficinas, caracterizada por su alta plusvalía.
- Bajo nivel de apalancamiento que contribuye a una menor participación gastos financieros en relación con los ingresos del Fondo.
- Adecuados niveles de concentración de rentas por inquilino, de acuerdo a la normativa local.

Debilidades crediticias

- Moderada concentración de los inmuebles por actividad económica.
- Susceptibilidad del sector de alquiler de inmuebles a ciclos económicos.

Factores que pueden generar una mejora de la clasificación

- Tendencia creciente en los niveles de rentabilidad del valor cuota del Fondo, sumado a una acotada volatilidad en las mismas.
- Incremento de la diversificación de los inmuebles por sector económico.
- Disminución en la concentración por inversionista.

Factores que pueden generar un deterioro de la clasificación

- Deterioro en las perspectivas del sector inmobiliario que se plasmen en un ajuste a la baja en los precios de alquiler y/o en el aumento en la desocupación, resultando en un deterioro significativo de la rentabilidad esperada para los inversionistas.
- Tendencia al alza de la mora y de la desocupación de los inmuebles del portafolio, ya que impactaría el flujo de ingresos de los inversionistas.
- Incumplimiento de lo establecido en el Prospecto de Inversión del Fondo.
- Cambios regulatorios que afecten negativamente las operaciones del Fondo.

Perfil de la Gestora

La Gestora Atlántida Capital, S.A., pertenece al Grupo Financiero Atlántida, el cual cuenta con una trayectoria de más de 100 años de experiencia, con operaciones en Honduras y Nicaragua. Recientemente, incursionó en Ecuador y Perú con Grupo Sur Atlántida. El Conglomerado Financiero en El Salvador, está compuesto por una serie de instituciones financieras que ofrecen diversos servicios, como banca, seguros, administración de fondos de pensión, casa corredora, entre otras. A la fecha de este reporte, la Gestora administra seis fondos de inversión y, ocupa el segundo lugar con el 39.3% de la cuota del mercado local, que corresponde a un total de USD540.1 millones en patrimonio administrado.

A junio de 2024, los activos de la Gestora totalizaron USD15.1 millones, favorecidos por una expansión del 114.3%; por su parte, el patrimonio acumuló USD9.4 millones, y registró un aumento del 68.1% en relación con junio de 2023. Además, la Entidad se benefició del mínimo gasto por apalancamiento con deuda, aunado al crecimiento sostenido del patrimonio administrado, y niveles de eficiencia operativa favorables (junio 2024: 30.0%), los cuales se traducen en utilidades finales netas por USD2.5 millones durante el periodo en mención, que responden a un margen neto del 68.2%. Por su parte, los indicadores de rentabilidad sobre los activos y sobre el patrimonio, reportaron un 36.8% y 51.2%; respectivamente.

TABLA 1 Situación financiera de la Gestora

Cuentas (millones USD)	Jun-24	Mar-24	Dic-23	Sep-23	Jun-23
Activos	15.1	14.8	11.7	11.3	7.0
Pasivos	5.7	6.7	1.8	3.1	1.5
Patrimonio	9.4	9.4	9.9	8.2	5.6
Resultado neto	2.5	1.2	7.1	5.4	2.8
Ingresos	4.3	2.3	10.2	7.7	4.3
Gastos	1.8	0.8	3.1	2.3	1.5

Fuente: Atlántida Capital, S.A./Elaboración: SCR El Salvador

TABLA 2 Principales indicadores

Indicadores	Jun-24	Mar-24	Dic-23	Sep-23	Jun-23
Razón circulante (veces)	0.7x	0.6x	3.3x	1.2x	0.5x
Razón de endeudamiento	26.2%	37.7%	18.2%	82.5%	60.9%
Eficiencia operativa	30.0%	28.5%	35.4%	33.5%	31.6%
Margen neto	68.2%	68.7%	118.6%	123.6%	96.1%
ROA	36.8%	36.8%	77.7%	80.7%	81.9%
ROE	51.2%	54.1%	94.3%	107.8%	103.8%

Fuente: Atlántida Capital, S.A./Elaboración: SCR El Salvador

Perfil del Fondo de Inversión

El Fondo está dirigido a personas naturales o jurídicas que deseen manejar su inversión en el mediano o largo plazo, que no necesiten liquidez inmediata, con una tolerancia media-alta al riesgo y con previa experiencia en el Mercado de Valores. Es de naturaleza cerrada, y el tiempo mínimo sugerido de permanencia es de 5 años.

El Fondo tiene plazo de duración de 30 años y el objetivo de inversión son inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, puede invertir en títulos valores de oferta pública en el mercado de valores salvadoreño hasta un máximo de 20% de la cartera, tanto del sector público como del sector privado, así como en certificados de depósitos a plazo fijo, cuotas de participación en fondos de inversión abiertos, cuentas de ahorro y corrientes. Es un fondo de mediano a largo plazo debido a su composición de cartera de inversiones.

TABLA 3 Cuadro resumen del Fondo

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+	
Mecanismo de rescate	Cerrado
Objetivo	Inmobiliario
Mercado cartera inmobiliaria	Nacional
Moneda de inversión y redención	Dólares
Patrimonio autorizado	USD150,000,000.00
Cantidad de participaciones	30.000
Valor nominal de la participación	USD5,000.0
Periodicidad de reparto de ganancias	Trimestral
Plazo mínimo	5 años
Comisión Administración	Hasta 3.0% anual sobre patrimonio neto
Comisión Entrada	No contemplada

Fuente: Atlántida Capital, S.A./Elaboración: SCR El Salvador

A la fecha de análisis, el Fondo contaba con 11.974 cuotas de participación distribuidas en 69 partícipes, las cuales no mostraron variación con respecto al cierre trimestral analizado previamente. A junio de 2024, el mayor inversionista concentró el 33.4% del patrimonio y los primeros 5, el 90.5%. El 10.8% de la participación corresponde a instituciones del conglomerado al que pertenece la Gestora.

Crecimiento en los activos ante el aumento en participaciones

A junio de 2024, el Fondo reportó activos totales por USD84.33 millones, monto que creció en cerca de 19% anual ante nuevas colocaciones durante el último año. Los activos estaban concentrados en un 88% en propiedades de inversión, 10% en inversiones financieras y 2% en efectivo y equivalentes. Por su parte, los pasivos del Fondo sumaron un total de USD15.03 millones, siendo los préstamos a largo plazo el 87% de estos. La norma define un límite legal del nivel de endeudamiento a 2 veces el patrimonio, a la fecha dicho ratio se registró en 0.22 veces (diciembre 2023: 0.21 veces).

El patrimonio del Fondo mostró un valor de USD69.30 millones, con un crecimiento semestral del 23%, impulsado principalmente por el aumento en las participaciones. Los cuotas de participación representan el 3% del patrimonio.

El Fondo reportó una utilidad de USD2.15 millones al cierre de junio de 2024, aumentando en 61% anual, favorecido por el aumento en los ingresos de alquiler dada la incorporación de nuevos inmuebles al Fondo, aunado a la nula morosidad y baja desocupación que registran (99.5% de ocupación).

El margen neto fue de 58.8%(junio 2023: 54.9%), además, la cobertura de ingresos por arrendamientos sobre los gastos financieros resultó en 6.4 veces, superior al 43 veces del año anterior, como resultado de un mayor incremento en los ingresos por alquiler (+57.9%) sobre el pago de intereses (+5.9%).

Puntualmente, los ingresos acumulados registraron USD3.66 millones, luego de incrementarse en 50% anual. Referente a los gastos acumulados, presentaron un monto de USD1.50 millones, los cuales aumentaron en 32% anual, principalmente ante el crecimiento en los gastos por gestión y gastos generales y administrativos.

Portafolio de inversiones compuesto por inmuebles ubicados en zonas de alta plusvalía

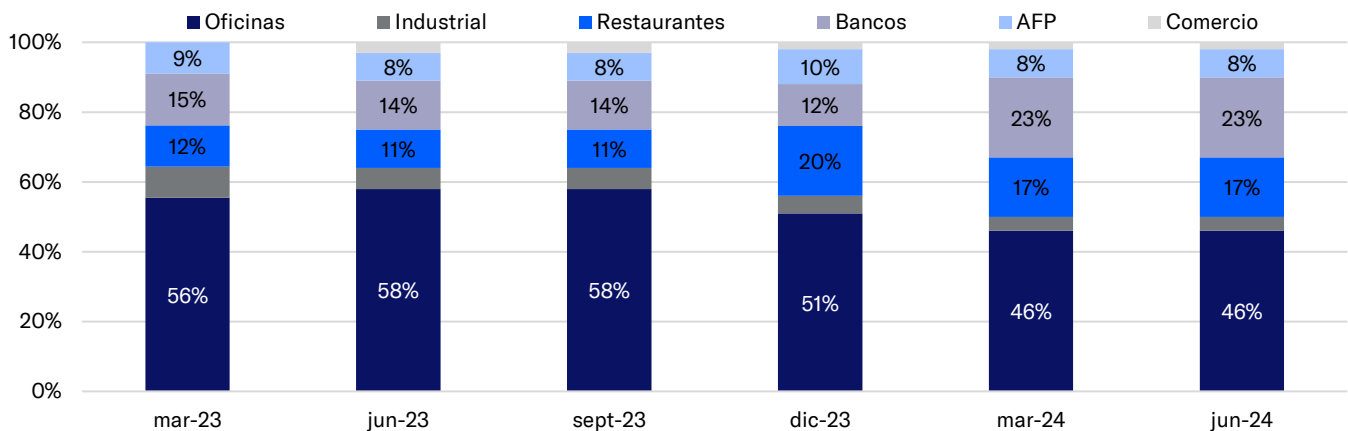
La evolución de las inversiones ha permitido ampliar los niveles de diversificación y aumentar la participación de inquilinos en sectores económicos diferentes al arrendamiento de oficinas, acorde a los objetivos y las disposiciones en la política de inversión del Fondo. Se pondera como favorable, la expansión a nivel geográfico, en ubicaciones con altas proyecciones de crecimiento en diversas actividades productivas.

A junio de 2024, el Fondo registró 23 propiedades inmobiliarias con un valor contable total de USD73.9 millones (+5.9% semestral). Destinadas en un 46% para uso de oficinas, 23% a restaurantes, 17% a bancos, 8% corresponde a una administradora de fondos de pensiones (AFP), 4% a industria y el 2% restante a comercio. Los inmuebles poseen un nivel de ocupación global del 99.5%.

De acuerdo con los avalúos realizados en el último año, las propiedades poseen condiciones adecuadas y ubicadas en una zona residencial, comercial y de alta plusvalía; lo cual ha permitido obtener un incremento de USD417.8 mil el valor de inmuebles (mejoras más plusvalía) durante el primer semestre de 2024.

La Gestora realiza avalúos de los inmuebles cada año, adicionalmente, cuentan con una póliza de seguro contra incendios y responsabilidad civil, para mitigar impactos ante posibles deterioros en la calidad de los activos, con una cobertura del 100% sobre el valor constructivo de cada inmueble. Cabe destacar, que la prima deberá ser actualizada y revisada respecto al valor ingenieril cada año.

GRÁFICO 1 Clasificación Económica del Portafolio de Inversión en Inmuebles



Fuente: Atlántida Capital, S.A./Elaboración: SCR El Salvador

Asimismo, de acuerdo a la normativa local, el Fondo puede invertir hasta un 20% de la cartera en activos financieros, como mecanismo de cobertura ante el riesgo de liquidez. A junio de 2024, los activos líquidos alcanzaron los USD10.2 millones (12.1% de los activos totales), conformado en un 13.5% por efectivo y equivalentes, y un 86.5% en inversiones financieras compuestas por cuotas de participación en un fondo de inversión cerrado.

En opinión de SCR El Salvador, las coberturas de liquidez son amplias. El Fondo administra un portafolio con baja exposición al riesgo de crédito (VaR a junio de 2024: 3.78%), al conformar una estructura compuesta por emisores e instrumentos con grado de inversión (el 86.5% en A- y 13.3% en AA-), lo cual reduce la probabilidad de incumplimientos de pago futuros. Dicha cartera ha generado USD318.1 miles en concepto de ingresos al cierre de junio de 2024.

Flujo de ingresos estable asociado con una nula morosidad y una elevada ocupación de los inmuebles

A junio de 2024, los ingresos por alquiler totalizaron USD3.3 millones, reflejo de un incremento del 57.9% en relación con el mismo período del año anterior (USD3.26 millones) y representaron el 91.3% de los ingresos totales del Fondo. A la fecha no se registra mora por parte de los arrendatarios, la mayor parte de los inquilinos corresponden a

entidades corporativas con contratos que promedian 5.5 años. Los inmuebles poseen 33 inquilinos en conjunto, con diferentes cuotas de alquiler. Asimismo, a la fecha el Fondo muestra una ocupación del 99.5%.

La Gestora mantiene mecanismos y políticas de cobertura para minimizar cualquier posible deterioro de la cartera y que puedan comprometer los ingresos en la Política de Arrendamientos. Lo anterior, es determinado por la gestión de cobro, morosidad, cuentas de dudosa recuperación, garantías, arrendamiento a personas relacionadas.

Además, se ha definido que los ingresos provenientes de un arrendatario individual, independientemente de su naturaleza (persona natural o jurídica), no podrán exceder del 50% de los ingresos mensuales del Fondo. Actualmente, el inquilino con mayor concentración aporta el 15.5% de las rentas mensuales. En todo caso, la Gestora deberá monitorear los límites aplicables en relación a los ingresos según lo determine la NDMC-17.

En el mismo orden de ideas, los arrendamientos provenientes de las Entidades pertenecientes al Grupo Financiero de la Gestora, corresponden al 50.2% de los ingresos por alquiler. La normativa local no establece límites de concentración por inquilinos relacionados, pero exige que sean aprobados por la Junta Directiva y los cánones correspondan a lo que determina el mercado.

En opinión de SCR El Salvador, la Gestora ha avanzado en el plan de diversificación de su matriz de ingresos a través de nuevas inversiones en el sector industrial y comercial. Lo anterior, con el objetivo de mitigar el riesgo de un posible escenario de estancamiento económico, que genere la potencial sobreoferta de nuevos proyectos en el rubro de oficinas y que podría presionar el ambiente competitivo de la plaza.

TABLA 4 Distribución de los ingresos y activos por inmueble e inquilino a junio de 2024

Inmueble	Rentas (USD)	% Activos	% Ingresos operativos	Inquilino									
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Inmueble 1	46.513,4	11,5%	9,3%	2,2%	1,8%	1,0%	0,7%	0,5%	0,4%	0,4%	2,3%		
Inmueble 2	27.289,9	7,4%	5,4%	0,6%	0,6%	1,2%	1,1%	0,5%	0,4%	0,3%	0,2%	0,5%	
Inmueble 3	77.535,8	14,1%	15,5%	15,5%									
Inmueble 4	46.595,2	9,5%	9,3%	9,3%									
Inmueble 5	65.000,0	11,4%	13,0%	13,0%									
Inmueble 6	36.744,0	7,5%	7,3%	7,1%	0,1%	0,2%							
Inmueble 7	38.262,0	6,2%	7,6%	7,6%									
Inmueble 8	8.415,0	1,7%	1,7%	1,7%									
Inmueble 9	2.373,5	0,5%	0,5%	0,5%									
Inmueble 10	11.418,8	1,1%	2,3%	2,3%									
Inmueble 11	5.937,8	2,1%	1,2%	1,2%									
Inmueble 12	3.000,0	0,5%	0,6%	0,6%									
Inmueble 13	40.852,5	9,2%	8,1%	6,2%	1,9%	0,1%							
Inmueble 14	4.369,6	0,9%	0,9%	0,9%									
Inmueble 15	2.970,0	0,6%	0,6%	0,6%									
Inmueble 16	55.500,0	10,2%	11,1%	11,1%									
Inmueble 17	5.937,5	1,0%	1,2%	1,2%									
Inmueble 18	2.149,9	0,4%	0,4%	0,4%									
Inmueble 19	1.689,7	0,3%	0,3%	0,3%									
Inmueble 20	2.810,4	0,5%	0,6%	0,6%									
Inmueble 21	7.441,7	1,3%	1,5%	1,5%									
Inmueble 22	3.008,3	0,5%	0,6%	0,6%									
Inmueble 23	5.858,3	1,0%	1,2%	1,2%									

Fuente: Atlántida Capital, S.A./Elaboración: SCR El Salvador

Comportamiento del rendimiento impactado positivamente por la estabilidad en los ingresos, además de las valoraciones a los inmuebles

A junio de 2024, el rendimiento diario anualizado del semestre promedió 6.71%, frente al 5.92% del año anterior. Dicho promedio, reconoce los ingresos y gastos del Fondo realizados al corte del trimestre; además de los beneficios pagados y las cuotas de plusvalía de los inmuebles. Al aislar dichos escenarios, el rendimiento diario anualizado promedió 5.68% y una volatilidad del 1.65%, durante el semestre.

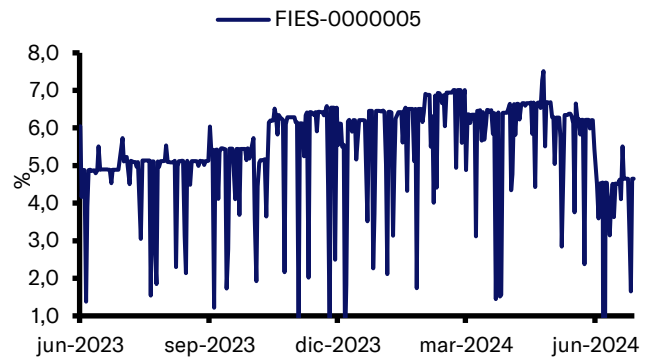
A la fecha de este informe, la dirección del Fondo reporta una ocupación del 99.5%, al tiempo que proyecta una estabilización de la rentabilidad diaria anualizada con la diversificación de la oferta de inmuebles. Por su parte, los beneficios distribuidos a los partícipes totalizaron USD730.40 mil, los cuales crecieron en 5% en relación con junio de 2023. Por su parte, el valor cuota continúa en aumento (junio 2024: USD5,787.1; +4.3%) y recoge la plusvalía de las propiedades durante el año.

TABLA 5 Indicadores riesgo-rendimiento

Indicador	Dic-23 a Jun-24	Jun-23 a Dic-23	Dic-22 a Jun-23
PROMEDIO	5,68	5,15	5,54
DESVSTD	1,65	1,34	0,95
RAR	3,44	3,85	5,85
COEFVAR	0,29	0,26	0,17
MAXIMO	7,51	6,58	8,84
MINIMO	-8,05	0,24	1,38

Fuente: Atlántida Capital, S.A./Elaboración: SCR El Salvador

GRÁFICO 2 Rendimiento diario anualizado



Fuente: Atlántida Capital, S.A./Elaboración: SCR El Salvador

Anexos

Anexo 1. Gobierno Corporativo

Atlántida Capital tiene prácticas de Gobierno Corporativo formalizadas en cumplimiento con la normativa local. Su operación es independiente del Grupo, debido a que cuenta con órganos de gobiernos corporativos establecidos y especializados acorde a la operación. Dentro del Código de Gobierno Corporativo, la Gestora ha documentado las responsabilidades fiduciarias del negocio administrado de los Fondos de Inversión, con el propósito de fortalecer las prácticas de Gobierno Corporativo, conforme a los estándares de buenas prácticas internacionales y demás leyes aplicables.

La Gestora posee una estructura de Gobierno Corporativo, donde reviste importancia la Junta General de Accionistas, el órgano supremo de la Sociedad. Los accionistas tienen la responsabilidad de elegir de manera diligente a los directores que integren a la Junta Directiva, procurando en todo momento, que éstos cumplan con los requisitos de idoneidad y disponibilidad para dirigir el negocio. Atlántida Capital, ha establecido Comités apoyo a la Junta Directiva en la toma de decisiones, entre estos: el Comité de Riesgos, Comité de Auditoría, Comité de Prevención de Lavado de dinero, Comités de Inversiones para fondos cerrados y abiertos.

Anexo 2 Contexto Económico de El Salvador

Al primer semestre de 2024, el Banco Central de Reserva (BCR) estimó el crecimiento de la actividad económica en 1.4%, lo que representa una desaceleración en relación al 3.0% estimado para el mismo periodo de 2023. La tendencia es resultado de la reducción en la producción en las actividades de construcción (-14.5%) e industria manufacturera (-0.5%). Para el año 2024, el BCR estima el crecimiento económico entre el 3.0% y 3.5%. La economía salvadoreña ha estado inmersa en un contexto de alta inflación, la cual ha desacelerado su evolución. A la fecha en mención, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) presentó un incremento interanual de 1.5%, inferior al 3.8% registrado a junio de 2023. Los segmentos de restaurantes y hoteles (+5.5%), alimentos y bebidas no alcohólicas (+3.6%) y salud (+2.5%), presentaron los mayores aumentos durante el periodo.

Los flujos de remesas, históricamente han constituido una base importante para satisfacer la demanda interna y potenciar consumo de los hogares. A junio de 2024, las remesas familiares totalizaron USD4,052.0 millones, experimentando un incremento del 0.8% en relación a junio de 2023 (USD4,018.6 millones). Por su parte, el comercio internacional de mercancías resultó en una posición deficitaria por USD4,579.8 millones, un aumento del 3.2% con respecto al mismo mes de 2023, resultado de la reducción del 12.9% de las exportaciones y el incremento del 0.1% en las importaciones. En términos de inversión extranjera directa (IED), al segundo trimestre de 2024, se registró un monto neto de USD177.2 millones, inferior a los USD390.6 millones en el mismo periodo del año anterior. Este comportamiento está vinculado a la posición negativa de los flujos experimentados en el transporte y almacenamiento por USD186.9 millones.

A nivel fiscal, los ingresos totales del Sector Público No Financiero (SPNF) aumentaron en 9.8% a junio de 2024, favorecidos por el incremento en un 11.0% de los ingresos tributarios, que acumulan el 83.4% de los totales. Por su parte, el gasto del SPNF presentó un crecimiento del 12.2% en el primer trimestre de 2024. El gasto se concentra en un 87.9% en gasto corriente (+16.7%) y en 12.1% en gasto de capital (+12.7%). Resultado de la dinámica de ingresos y gastos, se registró el déficit total del SPNF por USD140.5 millones, que corresponde al 1.6% del PIB al cierre del segundo trimestre de 2024, superior al 0.4% registrado al mismo periodo del año anterior.

Anexo 3 Sector de Fondos de Inversión de El Salvador

El sector de fondos de inversión muestra niveles de rentabilidad estable acorde al mercado financiero, buena calidad en los portafolios de inversión, sostenida expansión del patrimonio administrado y de partícipes. A junio de 2024, el sector lo integran seis fondos abiertos y cuatro cerrados, administrados por cuatro Gestoras. El patrimonio consolidado del sector ascendió a USD1,345.5 millones, experimentando un aumento interanual del 152.7% (junio 2023: +13.3%), explicado por la apertura de dos nuevos fondos cerrados al cierre del primer semestre de 2024.

A junio de 2024, el mercado totaliza 6,703 partícipes, un incremento del 23.9% en relación al mismo mes del año 2023 (+14.6%). Los fondos abiertos acumulan el 98.5% de los inversionistas, tanto naturales como jurídicos, y les corresponde un aumento del 31.1% en relación con el año anterior. Por su parte, los fondos cerrados totalizan 98 partícipes, que corresponden al 1.5% del mercado, experimentando un crecimiento del 28.9% a la fecha en mención.

Específicamente, el patrimonio administrado por los fondos abiertos totaliza USD263.2 millones y corresponde al 19.6% del total del mercado, percibiendo un crecimiento del 51.0%, frente a la reducción del 11.8% de junio de 2023. Este nicho del mercado mantiene niveles de rendimientos promedios estables y acorde al perfil de los mismos; explicado por la diversificación de instrumentos que componen las carteras de inversión y su calidad crediticia. Al primer semestre de 2024, el promedio ponderado del rendimiento diario anualizado de los fondos de corto plazo, se ubicó en 4.2%, y el correspondiente a los fondos de mediano plazo cerró en 6.1%.

A junio de 2024, el segmento de los fondos cerrados determinó el crecimiento absoluto del mercado, con un aumento interanual del 202.2% en el patrimonio, acumulando un total de USD1,082.3 millones (80.4% del mercado); asociado a la apertura de dos nuevos fondos durante el periodo en mención. El 57.5% del total corresponde al fondo de renta fija, el 34.4% a dos fondos de capital de riesgo y el 7.8% restante, a dos fondos de inversión inmobiliarios. Dichos fondos, presentan promedios superiores al 6.0% en rendimiento, sin embargo, se ven altamente influenciados por las condiciones del sector económico específico al que pertenecen los activos que componen los portafolios de inversiones, según el modelo de inversión de cada fondo.

Anexo 4 Sector Inmobiliario

El crecimiento del sector construcción fue del 18.5% a diciembre de 2023. A junio de 2024, presentó una reducción del 7.1% de forma interanual. Las actividades inmobiliarias crecieron en un 4.6% a la misma fecha. La actividad económica combinada del sector inmobiliario y construcción representó el 12.2% del PIB al primer trimestre de 2024, en línea del 12.9% registrado doce meses atrás. Sin embargo, en el Índice de Volumen de Actividad Económica (IVAE) del sector construcción presentó un decrecimiento en el corto plazo, registrando una tasa de contracción del 12.0% interanual.

La Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO) proyecta un crecimiento del 15.0% para 2024, impulsado por proyectos de infraestructura vial y nuevas edificaciones, principalmente, habitacionales y comerciales. En los últimos dos años, el sector construcción e inmobiliario ha experimentado una mayor demanda de mano de obra y materiales de construcción, para el primer factor los salarios incrementarían un 4.5%, mientras que para el segundo, el sector experimentó el encarecimiento de arena y grava asociado al cierre de operaciones de algunas de las areneras en el país, lo que encarecerá el costo de construcción en esta vía.

Hechos Relevantes

El 01 de octubre de 2024 Atlántida Capital, S.A. comunica el cambio en el valor nominal de la participación del Fondo como resultado del nuevo valor en libros de un inmueble parte de la cartera inmobiliaria del Fondo después de haberse presentado los avalúos ingenieriles correspondientes. El valor nominal de la participación del Fondo pasó de USD5,812.13 a un valor de USD5,822.44, por lo que se tuvo un aumento de USD10.31 por cuota de participación a partir de esta fecha.

El 27 de setiembre de 2024 Atlántida Capital, S.A. comunica que se renovó y aumentó la fianza que respalda los Fondos de Inversión, la cual totaliza USD6.35 millones, en concordancia con lo establecido en la Ley de Fondos de Inversión (Art. 22).

Información Complementaria

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+				
Tipo de clasificación / Instrumento	Clasificación actual	Perspectiva actual	Clasificación anterior	Perspectiva anterior
Cuotas de participación	scr A+ 2 (SLV)	Estable	scr A+ 2 (SLV)	Estable

Información considerada para la clasificación

La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2024, tanto de Atlántida Capital, S.A. como del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ e información adicional proporcionada por la Gestora del Fondo.

Definición de las clasificación asignadas

El detalle de toda la escala de clasificación que utiliza la Clasificadora podrá ser consultado en nuestra página www.scriesgo.com

→ **scr A (SLV):** la calidad y diversificación de los activos del Fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una adecuada probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del Fondo y los relacionados con su entorno. Nivel bueno.

Las calificaciones desde “scr AA (SLV)” a “scr C (SLV)” pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.

→ **Categoría 2:** moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Los fondos de inversión en la categoría 2, se consideran con una moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente alguna variabilidad a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una moderada exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del fondo.

→ **Perspectiva Estable:** se percibe una baja probabilidad de que la clasificación varíe en el mediano plazo.

(SLV): Indicativo de país para las clasificaciones que SCR El Salvador otorga en El Salvador. El indicativo no forma parte de la escala de clasificación en El Salvador. La escala utilizada por la Clasificadora está en estricto apego a la Ley del Mercado de Valores y a las Normas técnicas sobre las Obligaciones para las Sociedades Clasificadoras de Riesgo.

Metodología Utilizada

→ La metodología de clasificación de Fondos de Inversión utilizada por SCR El Salvador fue actualizada ante el ente regulador en junio de 2021.

Declaración de importancia

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.

El presente informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación para adquirir, vender o negociar los instrumentos objeto de clasificación.

© 2024 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR LAS AFILIADAS DE CALIFICACIÓN CREDITICIA DE MOODY'S, INCLUYENDO LAS DE SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA S.A., SCRIESGO S.A., SCRIESGO S.A. DE CV "CLASIFICADORA DE RIESGO", SCRIESGO, SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO S.R.L. (CONJUNTAMENTE "SCR"), CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. LOS MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN POR SCR (COLECTIVAMENTE LOS "MATERIALES") PUEDEN INCLUIR DICHAS OPINIONES ACTUALES. SCR DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS Y LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE SCR PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE SCR. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LOS MATERIALES DE SCR NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LOS MATERIALES DE SCR PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR SCR. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE SCR NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE SCR NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE TÍTULOS DE VALOR CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE SCR NO EMITEN OPINIÓN SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. SCR EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PONE A DISPOSICIÓN SUS MATERIALES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL TÍTULO DE VALOR QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES NO ESTÁN DESTINADAS PARA EL USO DE INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LOS MATERIALES DE SCR AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT), NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHO FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE SCR. PARA MAYOR CLARIDAD, NINGUNA INFORMACIÓN CONTENIDA AQUÍ PUEDE SER UTILIZADA PARA DESARROLLAR, MEJORAR, ENTRENAR O REENTRENAR CUALQUIER PROGRAMA DE SOFTWARE O BASE DE DATOS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITARSE A, CUALQUIER SOFTWARE DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL, APRENDIZAJE AUTOMÁTICO O PROCESAMIENTO DEL LENGUAJE NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGÍA Y/O MODELO.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LOS MATERIALES DE SCR NO ESTÁN DESTINADOS PARA SER UTILIZADOS POR NINGUNA PERSONA COMO UN REFERENTE, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBEN SER UTILIZADOS EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A QUE SE LOS CONSIDERE COMO UN REFERENTE.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por SCR a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. SCR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que SCR considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, SCR no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de los Materiales.

En la medida en que las leyes así lo permitan, SCR y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquier persona o entidad con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando SCR o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera advertido previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluido pero no limitado a: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) cualquier pérdida o daño que surja cuando el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de una calificación crediticia concreta otorgada por SCR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, SCR y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores exime de cualquier responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido pero no limitado a, negligencia (pero excluyendo fraude, conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de SCR o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

SCR NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, subsidiaria de propiedad total de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación. MCO y Moody's Investors Service también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Investors Service, Inc. La información relativa a ciertas afiliaciones que pudieran existir entre directores de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moody.com, bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Charter Documents – Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones con Inversores - Gestión Corporativa – Documentos Constitutivos - Política sobre Relaciones entre Directores y Accionistas"].

Moody's SF Japan K.K., Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco LTDA, Moody's Local MX S.A. de C.V., I.C.V., Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., y Moody's Local PA Clasificadora de Riesgo S.A. (conjuntamente, las "Moody's Non-NRSRO CRAs", por sus siglas en inglés) son subsidiarias de agencias de calificación crediticia de propiedad total indirecta de MCO. Ninguna de las Moody's Non-NRSRO CRAs es una Organización Reconocida Nacionalmente como Organización Estadística de Calificación Crediticia.

Términos adicionales solo para Australia: Cualquier publicación en Australia de este documento se realiza conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de una obligación de deuda del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento que se encuentre a disposición de clientes minoristas.

Términos adicionales solo para India: Las calificaciones crediticias, Evaluaciones, otras opiniones y Materiales de Moody's no están destinados a ser utilizados ni deben ser confiados por usuarios ubicados en India en relación con valores cotizados o propuestos para su cotización en bolsas de valores de la India.

Términos adicionales con respecto a las Opiniones de la Segunda Parte (según se define en los Símbolos y Definiciones de Calificación de Moody's Investors Service): Por favor notar que una Opinión de la Segunda Parte ("OSP") no es una "calificación crediticia". La emisión de OSPs no es una actividad regulada en muchas jurisdicciones, incluida Singapur.

JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de OSPs se clasifican como "Negocios Secundarios", no como "Negocios de Calificación Crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "Negocios de Calificación Crediticia" según la Ley de Instrumentos Financieros y la Ley de Intercambio de Japón y su regulación relevante. RPC: Cualquier OSP: (1) no constituye una Evaluación de Bonos Verdes de la RPC según se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en ninguna declaración de registro, circular de oferta, prospecto ni en ningún otro documento presentado a las autoridades regulatorias de la RPC ni utilizarse para cumplir con ningún requisito de divulgación regulatoria de la RPC; y (3) no puede utilizarse en la RPC para ningún propósito regulatorio ni para ningún otro propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. Para los fines de este descargo de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.