



# FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA

San Salvador, El Salvador

Comité de Clasificación Ordinario: 24 de abril de 2023

Clasificación	Categoría		Definición de Categoría
	Actual	Anterior	
Riesgo de Crédito	AA-fc.sv	AA-fc.sv	Fondos que reflejan una muy alta capacidad para mantener el valor del capital, sin incurrir en pérdidas por exposición a riesgo de crédito. Los activos del fondo presentan un riesgo muy bajo frente a variaciones en las condiciones económicas o de mercado.
Riesgo Administrativo y Operacional	Adm 1.sv	Adm 1.sv	Es la más alta categoría de clasificación. El fondo cuenta con una muy alta calidad en las herramientas, políticas y procedimientos para la administración del fondo de inversión.
Perspectiva	Estable	Estable	

*“La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión. 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.”*

----- MM US\$ al 31.12.22 -----		
Inmuebles: 279.2	Activos: 285.6	Activo Neto: 236.5
Rendimiento: 3.6%	Ingresos: 23.0	U. Neta: 6.8

**Historia:** Fondo AA-fc/ Adm 1, asignada el 03.09.19

La información utilizada para el presente análisis comprendió los estados financieros auditados del Fondo al 31 de diciembre de 2019, 2020, 2021 y 2022; así como información adicional proporcionada por la SAFI.

**Fundamento:** El Comité de Clasificación de Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo dictaminó mantener las siguientes calificaciones al Fondo de Inversión Inmobiliario Vista (en adelante el Fondo), administrado por Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (en adelante Vista SAFI): AA-fc.sv a la dimensión de riesgo de crédito y Adm 1.sv a la dimensión de riesgo administrativo y operacional, con base en la evaluación efectuada al 31 de diciembre de 2022. La perspectiva para las calificaciones es Estable.

**Fondo inmobiliario consolidado y con trayectoria histórica:** El Fondo de Inversión Inmobiliario Vista opera en Costa Rica desde 2000. El Fondo invierte principalmente en edificios que se destinen en forma exclusiva o conjunta a oficinas, estacionamientos, usos comerciales o industriales y que se ubiquen en el territorio costarricense. Su principal interés es en edificaciones que tengan alternabilidad de uso.

Los activos del Fondo totalizaron US\$282.7 millones a junio de 2022; reflejando un aumento interanual del 4.0%, por la compra y mejoras en inmuebles. De acuerdo con la información de la Superintendencia General de Valores de Costa Rica, el Fondo ocupa la quinta posición en la industria (de un total de 15 fondos de inversión inmobiliarios); registrando con una participación del 10.5% por activos al primer semestre de 2022.

**Fundamentos para la calificación de riesgo de crédito.**

**Portafolio inmobiliario integrado por varios activos:** El total de propiedades del Fondo pasó a 50 desde 53 en el lapso de un año, por la venta de cuatro inmuebles (2 de uso para oficinas y 2 de comercio) y la compra del Parque Industrial Hemu en febrero de 2022. Un factor positivo en

el análisis es la baja concentración por propiedad que refleja el Fondo. De esta manera, su principal inmueble (Edificio Torre del Este) representó el 8.1% del valor total de la cartera a diciembre de 2022; mientras que los cinco principales inmuebles el 34.0%, reflejando una ligera tendencia de disminución.

Al cierre de 2022, el 49% del valor de los inmuebles corresponde a oficinas (53% en 2021), el 45% a bodegas (40% en 2021) y 7% a comercios. A juicio de Zumma Ratings, la estructura por tipo de inmueble contribuye a que los ingresos sean sensibles ante escenarios adversos en sectores económicos específicos (restaurantes, industrias, entre otros).

**Ligera disminución en concentración de inquilinos:** En términos de concentración de inquilinos, el Fondo exhibe niveles apropiados. En ese contexto, el principal arrendatario representó el 16.7% de los ingresos a diciembre de 2022 (17.6% en diciembre de 2021); destacando la tendencia de desconcentración en los últimos tres años. Además, la participación de los principales 10 arrendatarios pasó a 51.6% desde 54.7% en el lapso de un año.

En virtud de la salida e incorporación de inmuebles, el número de inquilinos aumentó a 143 al cierre de 2022 (184 en 2021). A la misma fecha, administración pública y planes de seguridad social fue el principal sector económico en la cartera; registrando una participación sobre los ingresos de alquiler del 27.7%; siguiendo en ese orden enseñanzas y actividades de salud (22.8%) y comercio (13.6%).

**Aumento en nivel de ocupación:** Vista SAFI realizó gestiones importantes para promover la comercialización de espacios disponibles en los diferentes inmuebles del Fondo; logrando concretarse nuevos contratos en el cuarto

trimestre de 2021. En ese contexto, el nivel de ocupación del Fondo fue del 84.0% a diciembre de 2022 (84.2% promedio de fondos inmobiliarios). En perspectiva, Vista SAFI prevé aumentar paulatinamente la ocupación en el corto plazo.

**Periodo promedio de cobranza disminuye:** La cobranza con antigüedad entre 61-90 días sobre la cartera fue del 55.4% (62.1% en diciembre de 2021), en sintonía con las condiciones de pago que se pactó con los últimos clientes para incrementar la ocupación. Asimismo, el periodo promedio de cobro fue de 68 días al cierre de 2022, inferior a lo mostrado en 2021 (72 días). La cartera de cobranza está influenciada por la porción que representan las entidades vinculadas con el Gobierno, mismas que reflejan mayor cantidad de días en su recuperación por sus procesos internos de pagos, aspecto normal en la administración pública.

**Rendimiento menor al mercado, aunque muestra una tendencia creciente:** El valor por título de participación pasó a US\$5,227 desde US\$5,266 en el lapso de un año, vinculado con el menor saldo en las ganancias no realizadas. Sin embargo, el rendimiento líquido (excluye el efecto por ganancia o pérdida no realizada por la valoración) de los últimos doce meses presenta una relevante recuperación (3.62% versus 3.30% 2021), aunque éste continúa menor al valor promedio de su industria (3.75%).

En otro aspecto, el Fondo repartió utilidades a los inversionistas equivalentes al 125.7% del resultado del ejercicio 2022; destacando que la periodicidad de distribución de rendimientos es mensual. Vista SAFI prevé una recuperación gradual en la rentabilidad durante 2023.

**Aumento relevante en el endeudamiento; sin embargo, es menor con respecto a la práctica del mercado:** Los activos del Fondo se encuentran financiados, principalmente por su patrimonio (certificados de títulos de participación) y, en menor medida, por préstamos bancarios de largo plazo. Cabe precisar que el Fondo ha registrado una mayor utilización de los préstamos bancarios a partir de 2020, para realizar remodelaciones e inversiones en las propiedades.

En la política de inversión en inmuebles, se establece que el coeficiente de endeudamiento (pasivos/activos) debe de

ser inferior al 60%, mismo que se ubicó en 17.0% al cierre de 2022 (28.1% la industria).

#### **Fundamentos para la calificación de riesgo administrativo y operacional.**

**Perfil corporativo del administrador:** Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. (Vista SAFI) es una compañía que opera en la República de Costa Rica, con más de 25 años de experiencia en la administración de recursos de terceros a través de la figura de Fondos de Inversión. La compañía está autorizada por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Vista SAFI pertenece al Grupo Financiero Acobo, de origen costarricense y con trayectoria en el sector financiero (fondos de inversión, fiduciarios y puesto de bolsa) e inmobiliario.

Al 31 de diciembre de 2022, Vista SAFI registra un volumen de ₡157,241.7 millones en patrimonios bajo administración. Cabe mencionar que el 91% de los activos bajo administración - AUM corresponde al Fondo de Inversión Inmobiliario Vista. La SAFI cuenta con una participación de mercado del 5.2%, en términos de AUM en Costa Rica; ubicándose en la séptima posición (de trece) en el mercado.

**Trayectoria histórica respalda la gestión de fondos de inversión:** La alta administración del Grupo y la SAFI exhiben experiencia financiera en el mercado local e internacional. En opinión de Zumma Ratings, el conocimiento con que cuenta el Grupo en cuanto a administración de fondos de inversión, dada su larga trayectoria; así como el crecimiento histórico en activos administrados, se valora como una fortaleza en el análisis.

En términos de herramientas tecnológicas utilizadas por la SAFI se valoran como apropiadas para el buen desempeño del negocio. En ese sentido, la compañía cuenta con los aplicativos y sistemas de operación necesarios para el funcionamiento y administración de fondos de inversión, así como con un sistema de seguimiento a la estrategia general; incorporando un mapeo de procesos apegado al plan estratégico, objetivos, gestión de riesgo y cumplimiento.

#### **Fortalezas**

1. Alta diversificación por inmueble.
2. Adecuada dispersión por arrendatario.
3. Bajo nivel de endeudamiento.

#### **Debilidades**

1. Días promedio de cobranza.
2. Rendimientos menores al mercado de fondos inmobiliarios.

#### **Oportunidades**

1. Inversión en propiedades nuevas y modernas.
2. Plusvalías en inmuebles.

#### **Amenazas**

1. Menor demanda de espacios para oficinas.
2. Depreciación en el valor razonable de las propiedades.

## ENTORNO ECONÓMICO

Acorde con el Banco Central de Costa Rica (BCCR), la economía costarricense creció un 4.3% en 2022 (7.8% en 2021). Este desempeño económico estuvo asociado con el crecimiento de los sectores de actividades profesionales (7.5%), enseñanza y actividades de salud (5%) y el sector información y comunicaciones (13.4%). En contraposición, se señala la contracción de los sectores agricultura y construcción. Por otra parte, el BCCR proyecta para 2023 un crecimiento económico del 2.7%, levemente inferior a la proyección del Banco Mundial (2.9%), en un contexto de incertidumbre económica mundial; además, del endurecimiento en la política monetaria por los bancos centrales. A pesar del entorno económico internacional volátil, Costa Rica ha orientado su estrategia hacia la disciplina fiscal y la inversión extranjera.

Debido a los ataques cibernéticos realizados a la plataforma Tecnología de Información para el Control Aduanero (TICA) del Ministerio de Hacienda, las cifras desde el 18 de abril hasta el 25 de junio del 2022 corresponden a estimaciones del comercio exterior. En ese contexto, las exportaciones de bienes crecieron un 6.8% a diciembre de 2022, alcanzando los US\$15.3 millones, explicado principalmente por la demanda de productos manufacturados. Por mercado de destino, las regiones con mayor dinamismo fueron Norteamérica y Centroamérica (incluyendo Panamá) con crecimientos de 12.2% y 9.0% respectivamente. Por su parte, las importaciones crecieron un 14.7%, en línea con el aumento de la factura petrolera, la compra de insumos vinculados con la industria y la agricultura, vehículos automotores y bienes de capital. Particularmente, la factura petrolera registró un incremento de 59.7% a diciembre de 2022.

En términos de inflación, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) registró una variación de 7.88% a diciembre de 2022, la mayor cifra en los últimos 10 años. Las variaciones se deben principalmente al alza en los precios internacionales de las materias primas por los conflictos geopolíticos y el aumento en el tipo de cambio. Cabe mencionar que la inflación se encuentra por encima de la meta establecida por el BCCR (entre el 2 % y el 4%). Para hacer frente a las presiones inflacionarias, el BCCR ha implementado una política monetaria restrictiva aumentando la Tasa de Política Monetaria (TPM). Desde diciembre 2021 hasta el 31 de diciembre de 2022 dicha variable de referencia ha aumentado en ocho ocasiones hasta alcanzar 9.00%. Según datos del BCCR, el tipo de cambio promedio mensual a diciembre de 2022 se ubicó en ₡593.2 por USD (₡637.9 en 2021); reflejando una apreciación anual del 7%.

A partir de julio 2019 se realizó un cambio importante a la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas (Ley 9635) conllevando a un ajuste importante en la estructura tributaria costarricense. El cambio más significativo fue la transformación del impuesto general sobre las ventas en un impuesto al valor agregado (IVA), cubriendo también a los servicios con una tasa de 13%.

Por otra parte, el FMI aprobó en marzo de 2021 un acuerdo por USD 1,778 millones en el marco del Servicio Ampliado por tres años, con el objetivo de garantizar la sostenibilidad fiscal, fomentar la estabilidad monetaria y financiera y favorecer a los sectores más vulnerables. En ese contexto, las finanzas públicas del país reflejan un resultado favorable a diciembre de 2022. El Gobierno registró un superávit primario de 2.1% del PIB, cumpliendo con la meta establecida por el FMI. Por su parte, el déficit financiero representó un 2.5% del PIB (5% del PIB en 2021); lo anterior a pesar del alto pago de intereses realizado en 2022 equivalente a 4.6% del PIB. Además, se señala que la deuda pública del Gobierno Central se ubicó en 63.8% del PIB a diciembre de 2022 (68% a diciembre de 2021).

Adicionalmente, en noviembre de 2022, el FMI concluyó la tercera revisión en el marco del Servicio Ampliado del FMI (SAF) para Costa Rica, lo cual hizo posible un desembolso aproximado a US\$270 millones. Además, aprobó el primer acuerdo en el marco del Servicio de Resiliencia y Sostenibilidad (SRS) por US\$725 millones, designado principalmente a financiar proyectos climáticos del país. Finalmente, reconociendo los resultados fiscales obtenidos en 2022, la agencia de clasificación S&P decidió mejorar la calificación de deuda soberana de Costa Rica de B a B+ en febrero de 2023 (perspectiva estable); la agencia Fitch Ratings mejoró la calificación de B a BB- en marzo de 2023 (perspectiva estable); mientras que Moody's mantiene el rating en B2 (perspectiva estable).

## ANÁLISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO Y SOCIEDADES ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

Durante 2022, la demanda de espacios registró una recuperación, en línea con la dinámica económica de Costa Rica. Si bien existe una expansión en la demanda del mercado inmobiliario, esta no es homogénea entre los diferentes segmentos. Los locales comerciales y bodegas/parques industriales han liderado la recuperación en el sector; mientras que los espacios de oficinas exhibieron una recuperación a menor ritmo.

Acorde con lo anterior, la ocupación promedio de fondos inmobiliarios se ubicó en 84.2% al cierre de 2022, después de registrar un 79.6% en 2020. Si bien el precio promedio del metro cuadrado ha aumentado en los últimos meses, este todavía no alcanza los niveles previos a la pandemia.

En Costa Rica, de las 13 Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión (SAFI), 7 de ellas administran 14 fondos de inversión inmobiliarios (solo uno expresado en colones costarricenses), los cuales son propietarios de importantes edificaciones de todo tipo, a excepción de vivienda. El activo total del mercado administrado por los fondos de inversión inmobiliarios totalizó US\$2,707.1 millones a diciembre de 2022; registrando un aumento anual del 1.6%.

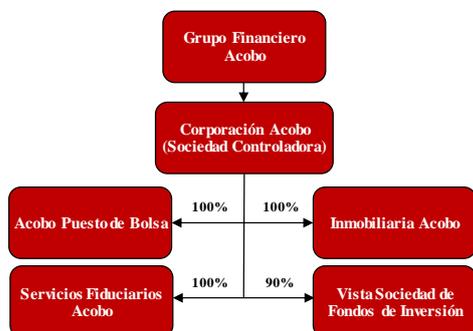
En otro aspecto, con un rendimiento líquido de mercado de los últimos doce meses pasó a 3.75% desde 3.84% en el lapso de doce meses; haciendo notar que el menor desempeño en algunos fondos inmobiliarios. Cabe mencionar

que el mercado de fondos de inversión inmobiliarios en Costa Rica es de los más desarrollados en la región centroamericana. Los principales desafíos que enfrenta el mercado es continuar manteniendo bajo control la sanidad de la cobranza; así como sostener la tendencia de recuperación en ocupación e ingresos.

## ANTECEDENTES GENERALES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. es una sociedad anónima constituida y organizada en enero de 1996 en la República de Costa Rica, con domicilio en San José. Su actividad principal es la administración de recursos, valores y otros activos de terceros, por medio de la figura de fondos de inversión, mismos que son autorizados por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) de Costa Rica. Al 31 de diciembre de 2022, Vista SAFI tiene inscritos y activos seis fondos de inversión: dos de liquidez con carteras mixtas, dos de crecimiento, uno inmobiliario y otro en inversiones en acciones y ETF.

Corporación Acobo S.A. (Corporación Acobo) e Inversiones Osod de Costa Rica, S.A. son los propietarios de Vista SAFI, con un 90% y 10%, respectivamente. De acuerdo con la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), las compañías vinculadas con Vista SAFI son: Corporación Acobo, Servicios Fiduciarios Acobo S.A., Inmobiliaria Acobo S.A. y Acobo Puesto de Bolsa S.A.



Fuente: Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. Elaboración: Zumma Ratings, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Corporación Acobo es la sociedad controladora de las diferentes entidades del grupo y fue fundada con capital costarricense en el año 1976, como una empresa dedicada a brindar asesoría financiera, de inversión e intermediación bursátil. Se constituyó en Costa Rica como grupo financiero aprobado por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) el 30 de mayo de 1999, su objetivo es diseñar estrategias integrales de inversión en los mercados financieros a nivel global tomando en cuenta el perfil del inversionista, sus objetivos y necesidades de inversión.

Al 31 de diciembre de 2022, Vista SAFI registra un volumen de ₡157,241.7 millones en patrimonios bajo administración. Cabe mencionar que el 91% de los activos bajo administración - AUM corresponde al Fondo de Inversión

Inmobiliario Vista. La SAFI cuenta con una participación de mercado del 5.2%, en términos de AUM en Costa Rica; ubicándose en la séptima posición (de trece) en el mercado.

Los estados financieros de la SAFI y del Fondo han sido preparados de acuerdo con las disposiciones de carácter contable, emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Sobre los estados financieros auditados de Vista SAFI y el Fondo al 31 de diciembre de 2022, el auditor externo emitió una opinión sin salvedad.

## PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA (DICIEMBRE 2022)

El Fondo, administrado por Vista SAFI, fue aprobado por la SUGEVAL el 5 de octubre de 2000; invirtiendo en edificios que se destinen en forma exclusiva o conjunta a oficinas, estacionamientos, usos comerciales o industriales y que se ubiquen en el territorio costarricense. Su principal interés es en edificaciones que tengan alternabilidad de uso. El Fondo puede también invertir, complementariamente, en títulos de deuda u otros instrumentos financieros en forma transitoria.

El Fondo está dirigido a inversionistas que deseen participar de una cartera inmobiliaria y que no requieran liquidez. Por ser un fondo cerrado, este no recompra las participaciones de los inversionistas. En este sentido, si los inversionistas desean recuperar su inversión antes de tiempo, deben acudir al mercado secundario para vender su participación. El plazo de permanencia recomendado en el fondo es de no menos de 5 años, para obtener un patrimonio donde se aprecie el resultado esperado en las plusvalías de las propiedades del Fondo.

### Características de los títulos de participación:

Naturaleza: Cerrado

Por su diversificación: Diversificado

Moneda de uso: Dólares

Monto de la emisión: \$300,000,000.00

Valor nominal de la participación: \$5,000.00

Valor de mercado de la participación: \$5,241

Rendimiento líquido del Fondo: 3.62%

Vencimiento del fondo: No tiene vencimiento

Número de participaciones autorizadas: 60,000

Número de participaciones colocadas: 45,251

Periodicidad de reparto de ganancias: Mensual

## ANÁLISIS DE RIESGO

### Riesgo de Crédito

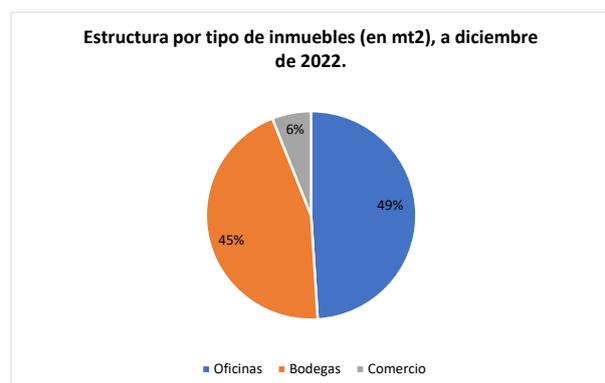
A criterio de Zumma Ratings, el Fondo muestra una alta capacidad para cumplir con sus obligaciones y generar beneficios para sus inversionistas en línea con sus objetivos de inversión. Los factores evaluados como fortalezas se resumen en: la diversificación de su portafolio inmobiliario.

liario; la dispersión en ingresos de sus arrendatarios; el aumento en los niveles de ocupación; así como su baja posición de endeudamiento. En contraposición, los rendimientos menores con respecto al mercado de fondos inmobiliarios, aunque refleja una tendencia creciente; así como el incremento en el saldo de alquileres por cobrar con atrasos; limitan el perfil de riesgo del Fondo.

El fondo administrado por Vista SAFI ocupó la quinta posición en la industria (de un total de 14 fondos de inversión inmobiliarios); registrando con una participación con base en activos del 10.6% al 31 de diciembre de 2022.

### **Calidad del portafolio de inmuebles**

Durante 2022, los activos del Fondo registraron una expansión anual del 3.8%, equivalente en términos monetarios a US\$10.5 millones. Dicha variación estuvo determinada por la compra de un inmueble y las mejoras realizadas en algunas propiedades. En febrero de 2022, el Fondo vendió dos inmuebles de oficinas y dos de comercio; además, compró el Parque Industrial Hemu que es utilizado por empresas y tiene un área amplia de bodegas. Esta reestructuración en el portafolio inmobiliario está vinculada con la mezcla que pretende el equipo gestor y su orientación a sectores particulares con mayor resiliencia. Vista SAFI realiza diversos análisis para prospectar nuevos activos a favor del Fondo y no se descartan nuevas compras a futuro que agreguen valor a la cartera.



Fuente: Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. Elaboración: Zumma Ratings, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

El total de propiedades del Fondo pasó a 50 desde 53 en el lapso de seis meses, por las operaciones de venta y compra mencionadas. Se señala que 36 inmuebles están ubicados en San José, acorde con la mayor actividad económica. Otras zonas geográficas de relevancia son Cartago y Alajuela. Un factor positivo en el análisis es la baja concentración por propiedad que refleja el Fondo. De esta manera, su principal inmueble (Edificio Torre del Este) representó el 8.1% del valor total de la cartera a diciembre de 2022; mientras que los cinco principales inmuebles el 34.0%, reflejando una ligera tendencia de disminución.

Al cierre de 2022, el 49% del valor de los inmuebles corresponde a oficinas (53% en 2021), el 45% a bodegas (40% en 2021) y 6% a comercios. A juicio de Zumma Ratings, la estructura por tipo de inmueble contribuye a que los ingresos sean sensibles ante escenarios adversos en sectores económicos específicos (restaurantes, industrias, entre otros).

Al 31 de diciembre de 2022, la cartera inmobiliaria está asegurada a través de una póliza con el Instituto de Nacional Seguros, las coberturas de la póliza en mención se denominan “Todo Riesgo de Daño Físico” y “Pérdida de Renta”. Por otra parte, el importe para compra y mejoras de propiedades fue de US\$16.6 millones durante 2022 (US\$2.5 millones en 2021); haciendo notar la tendencia de mayores inversiones desde finales de 2020, correspondientes a remodelaciones realizadas para adecuar los activos a las necesidades de los arrendatarios.

En términos de concentración de inquilinos, el Fondo exhibe niveles apropiados. En ese contexto, el principal arrendatario representó el 16.7% de los ingresos a diciembre de 2022 (17.6% en diciembre de 2021); destacando la tendencia de desconcentración en los últimos tres años. Además, la participación de los principales 10 arrendatarios pasó a 51.6% desde 54.7% en el lapso de un año.

En virtud de la salida e incorporación de inmuebles, el número de inquilinos aumentó a 143 al cierre de 2022 (184 en 2021). A la misma fecha, administración pública y planes de seguridad social fue el principal sector económico en la cartera; registrando una participación sobre los ingresos de alquiler del 27.7%; siguiendo en ese orden enseñanzas y actividades de salud (22.8%) y comercio (13.6%). Cabe precisar que los contratos de ocupación cuentan con cláusulas contractuales que le otorgan protección (penalidades por pago tardío, desocupación temprana, entre otros); mitigando los impactos provenientes de la morosidad y la desocupación sin previo aviso.

En otro aspecto, la porción de los alquileres en proceso judicial fue el 13.4% de la cartera por cobrar a diciembre de 2022; haciendo notar el ligero comportamiento a la baja. A la misma fecha, la cobranza con antigüedad entre 61-90 días sobre la cartera fue del 55.4% (62.1% en diciembre de 2021), en sintonía con las condiciones de pago que se pactó con los últimos clientes para incrementar la ocupación. Asimismo, el periodo promedio de cobro fue de 68 días al cierre de 2022, inferior a lo mostrado en 2021 (72 días). La cartera de cobranza está influenciada por la porción que representan las entidades vinculadas con el Gobierno, mismas que reflejan mayor cantidad de días en su recuperación por sus procesos internos de pagos, aspecto normal en la administración pública.

**Tabla 1. Ocupación.**

Ocupación	Dic.20	Dic.21	Dic.22
Bodegas	85.8%	92.3%	88.9%
Comercios	88.7%	92.7%	95.2%
Oficinas	71.3%	64.7%	73.3%
<b>Total</b>	<b>78.9%</b>	<b>82.0%</b>	<b>84.0%</b>

Fuente: Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. Elaboración: Zumma Ratings, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

En términos de ocupación, Vista SAFI realizó gestiones importantes para promover la comercialización de espacios disponibles en los diferentes inmuebles del Fondo; logrando concretarse nuevos contratos en el cuarto trimestre de 2021. En ese contexto, el nivel de ocupación del Fondo fue del 84.0% a diciembre de 2022 (84.2% prome-

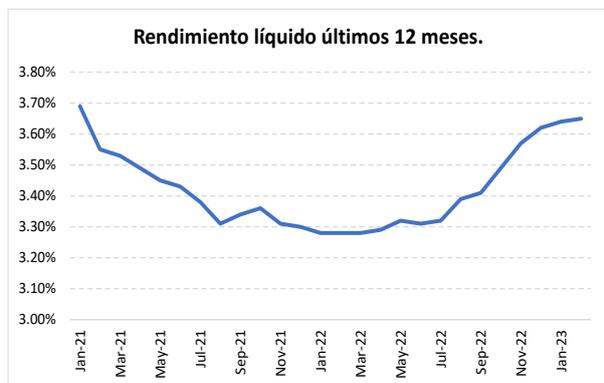
dio de fondos inmobiliarios). Por tipo de inmueble, la ocupación refleja una evolución heterogénea, en virtud que el indicador de oficinas fue del 73.3%; destacando un comportamiento de recuperación. Adicionalmente, comercios y bodegas registraron una ocupación alta del 95.2% y 88.9%, respectivamente. En perspectiva, Vista SAFI prevé aumentar paulatinamente la ocupación en el corto plazo.

Los ingresos del Fondo por plazos presentaron una estructura donde el 60.3% se ubica en un plazo superior a los 5 años al cierre de 2022 (58.7% en 2021 y 52.5% en 2020); mientras que un 5.9% a menos de un año, acorde con las condiciones pactadas en los últimos contratos de alquiler suscritos.

### **Valor cuota y rentabilidad**

Al 31 de diciembre de 2022, la utilidad neta del Fondo se ubicó en US\$6.8 millones (US\$7.7 millones en 2021), registrando una disminución por la contracción en la ganancia de valoración de inmuebles. En otro aspecto, el Fondo repartió utilidades a los inversionistas equivalentes al 125.7% del resultado del ejercicio 2022; destacando que la periodicidad de distribución de rendimientos es mensual.

Por su parte, el valor por título de participación pasó a US\$5,227 desde US\$5,266 en el lapso de un año, vinculando con el menor saldo en las ganancias no realizadas. Sin embargo, el rendimiento líquido (excluye el efecto por ganancia o pérdida no realizada por la valoración) de los últimos doce meses presenta una relevante recuperación (3.62% versus 3.30% 2021), aunque éste continúa menor al valor promedio de su industria (3.75%).

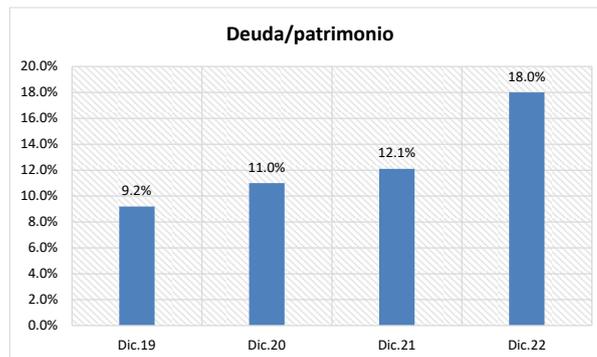


Fuente: Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. Elaboración: Zumma Ratings, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Adicionalmente, los contratos de alquiler para los nuevos ocupantes incluyen aumentos escalonados de precios, previamente pactados. En ese sentido, Vista SAFI prevé una recuperación gradual en la rentabilidad durante 2023.

### **Endeudamiento y coberturas**

Los activos del Fondo se encuentran financiados, principalmente por su patrimonio (certificados de títulos de participación) y, en menor medida, por préstamos bancarios de largo plazo.



Fuente: Vista Sociedad de Fondos de Inversión, S.A. Elaboración: Zumma Ratings, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Cabe precisar que el Fondo ha registrado una mayor utilización de los préstamos bancarios a partir de 2020, para realizar remodelaciones e inversiones en las propiedades. En ese contexto, la relación deuda/patrimonio fue del 18.0% a diciembre de 2022 (9.2% en diciembre de 2020); destacando que los préstamos por pagar del fondo inmobiliario tienen garantías hipotecarias.

En la política de inversión en inmuebles, se establece que el coeficiente de endeudamiento (pasivos/activos) debe de ser inferior al 60%, mismo que se ubicó en 17.0% al cierre de 2022 (28.1% la industria). Por su parte, los ingresos por arrendamientos registraron una cobertura sobre de 8.7 veces (x) sobre el gasto financiero a diciembre de 2022.

### **Riesgo Administrativo y Operacional**

A juicio de Zumma Ratings, el Fondo cuenta con una muy alta calidad en las herramientas, políticas y procedimientos para la administración del fondo de inversión inmobiliario. En términos de desempeño financiero, Vista SAFI exhibió un resultado neto de ₡51.3 millones al 31 de diciembre de 2022 (₡171.6 millones en 2021), explicado por las pérdidas por diferencial cambiario, la expansión en el gasto de personal; así como la contracción en los ingresos financieros. En ese sentido, el desempeño financiero de la compañía disminuyó, el ROAA se ubicó en 2.6% y el margen neto pasó a 2.3% desde 8.0% en el lapso de un año.

Vista SAFI refleja seis fondos de inversión en operación, 2 de liquidez, 2 de crecimiento, uno inmobiliario y recientemente, uno con perfil internacional (acciones y ETFs); haciendo notar que el fondo inmobiliario aportó el 91.0% de los ingresos de comisiones de Vista SAFI al 31 de diciembre de 2022.

Por su parte, las características del Fondo de Inversión Inmobiliario Vista y las políticas que delimitan su operatividad se encuentran documentadas en su reglamento interno y prospecto, apegándose a la normativa regulatoria que le corresponde. A continuación, se enlistan las principales políticas y procedimientos que rigen al Fondo:

- Reglamento comité de inversión corporativo
- Política y procedimiento de perfilamiento del inversionista
- Política de inversión

- ✓ Inversión en activos financieros
- ✓ Inversión en activos inmobiliarios
- ✓ Disposiciones operativas
- Política de liquidez
- Política de endeudamiento
- Política de distribución periódica de beneficios
- Programa de emisión de deuda
- Valoración de los inmuebles

Las decisiones de inversión relacionada con el Fondo son tomadas en Comité de Inversiones, el cual está conformado como mínimo por: dos miembros de la Junta Directiva, el Gerente General (o la persona designada) y un miembro independiente. Participa en el Comité de Inversiones el Gestor de Portafolios con voz, pero sin voto sin que su ausencia limite el quorum del mismo. De acuerdo con su reglamento interno, los miembros del Comité deben contar al menos con cinco años de experiencia en materia económica, financiera o bursátil, la cual debe quedar debidamente acreditada y documentada.

La Junta Directiva de las empresas del Grupo Financiero Acobo se conforma de acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio y ésta debe contar con al menos dos Directores Independientes. El perfil de sus miembros y los requisitos para formar parte de la Junta están claramente determinados en su Código de Gobierno Corporativo y son adecuados con las necesidades del Conglomerado. Cada sesión levanta un acta que contiene una transcripción fidedigna y resumida de las deliberaciones que sustentan las mociones y los acuerdos adoptados.

La Alta Administración del Grupo Financiero Acobo y Vista SAFI exhiben una amplia experiencia financiera en el mercado local e internacional. La gestión del área de riesgos y cumplimiento es adecuada; contando con un Auditor Interno, un Oficial de Cumplimiento, un Gestor de Riesgos y un Gestor de Cumplimiento Normativo, cuyos requisitos para sus funciones son determinados por Junta Directiva considerando las regulaciones que para dicha función se encuentren vigentes. En opinión de Zumma, la experiencia que cuenta el Grupo en cuanto a administración de fondos de inversión, dada la larga trayectoria en este campo y en el sector inmobiliario se valoran como una fortaleza en el análisis.

Al 31 de diciembre de 2022, Zumma Ratings no tiene conocimiento que Vista SAFI tenga contingencias legales ni sanciones derivadas de la operación de alguno de sus fondos que puedan afectar la operación del negocio.

<b>Junta Directiva (Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A.)</b>	
Presidente	Orlando Soto Enríquez
Vicepresidente Ejecutivo	Orlando Soto Solera
Secretario	Gerardo Porras Sanabria
Tesorero	Enrique Rojas Solís
Fiscal	Pedro Beirute Prada

En el mercado costarricense operan 13 SAFI's; administrando conjuntamente 14 fondos de inversión inmobiliarios. Lo anterior, refleja que el mercado de fondos de inversión se encuentra bastante desarrollado en Costa Rica; siendo una industria madura donde opera Vista SAFI y muchos de sus competidores pertenecen a grupos financieros locales e internacionales.

El enfoque actual de Vista SAFI consiste en impulsar el mejor desempeño posible para los fondos en administración y el desarrollo de productos o proyectos nuevos. En los últimos meses, la compañía ha fortalecido el área comercial de fondos de inversión financieros con el objetivo de expandir los AUM. Adicionalmente, la inversión en intangibles ha sido relevante para incorporar la tecnología en diversos procesos y automatizarlos. Por su parte, el seguimiento a la planeación de Vista SAFI se realiza en las diferentes reuniones con la Junta Directiva que son una vez cada tres meses como mínimo, y en función del entorno y avance de objetivos, se reformulan o se deciden nuevas acciones a ejecutar. Zumma Ratings es de la opinión que Vista SAFI refleja coherencia entre las prácticas que impulsa y su estrategia.

En términos de segregación de áreas y funciones, las unidades de Inversión y de Riesgos son independientes entre sí; teniendo definido con claridad las funciones que cada uno debe de realizar. En este sentido, el Gestor del Fondo analiza si las potenciales compras de inmuebles respetan las políticas de inversión en el reglamento y si el rendimiento contribuye en la rentabilidad objetivo del fondo. Por su parte, el Área de Riesgos se encarga de analizar la calidad global del portafolio; asimismo, determina si el plazo de los contratos, morosidad y ocupación, tendrían un impacto en la estructura del portafolio. Adicionalmente, la ejecución de venta de cuotas de participación, por parte del Fondo se lleva a cabo por Acobo Puesto de Bolsa S.A., como contraparte de Vista SAFI.

Adicionalmente, la Junta Directiva establece comités técnicos, los cuales cuentan con un reglamento, que regula su funcionamiento, integración, el alcance de sus funciones y los procedimientos de trabajo, esto incluye la manera en que informará y responderá a la Junta Directiva. La compañía cuenta con los siguientes comités corporativos que dan soporte a las áreas clave de las entidades:

- Comité Corporativo de Auditoría
- Comité Corporativo de Riesgos
- Comité Corporativo de Cumplimiento
- Comité Corporativo de Tecnología de Información
- Comité Corporativo de Inversión
- Comité de Fondo de Inversión Inmobiliario
- Comité Reglas de Actuación y Conducta

Para la gestión de riesgos, la SAFI cuenta con un manual de procedimientos de gestión de riesgo por tipo de negocio, en el cual se identifican los diferentes tipos de riesgos que pueden afectar la operación o los resultados esperados, se mide y controla el riesgo mediante técnicas y herramientas e implementación de procesos y monitorea y controla los mismos. Los tipos de riesgos que evalúa dicho manual son: Riesgo de Crédito, Riesgo de Contraparte, Riesgo de Mercado y Riesgo de Liquidez. Particularmente, la evaluación de riesgos del Fondo de Inversión Inmobiliario Vista incluye los riesgos por siniestros, desocupación,

concentraciones (por inmueble, por inquilino), cambio en el valor de los activos inmobiliarios, sobrevaloración de los inmuebles, morosidad, fraude, contraparte y mercado. En ese contexto, el Área de Riesgos consolida diferente información para presentar la exposición del Fondo a cada tipo de riesgos y proponer mitigantes.

En términos de herramientas tecnológicas utilizadas por la SAFI se valoran como apropiadas para el buen desempeño del negocio. En ese sentido, la SAFI cuenta con los aplicativos y sistemas de operación necesarios para el correcto funcionamiento y administración del fondo, así como con un sistema de seguimiento a la estrategia general, que cuenta con un mapeo de procesos apegado al plan estratégico, objetivos, gestión de riesgo y cumplimiento.

**FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA**  
**BALANCE GENERAL**  
(En US Dólares)

	Dic.19		Dic.20		Dic.21		Dic.22	
		%		%		%		%
<b>ACTIVO</b>								
Efectivo	728,421	0%	586,444	0%	1,615,420	1%	873,114	0%
Inversiones	-	0%	-	0%	21,810	0%	929,363	0%
Cuentas por cobrar	3,569,710	1%	3,751,314	1%	3,824,227	1%	3,790,357	1%
Impuesto al valor agregado soportado	62,437	0%	78,800	0%	109,313	0%	193,670	0%
Gastos pagados por adelantado	113,611	0%	40	0%	2,749	0%	3,338	0%
Inversiones en inmuebles	260,772,974	98%	266,183,882	98%	269,248,032	98%	279,194,900	98%
Otros activos	466,428	0%	270,241	0%	245,446	0%	577,792	0%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>265,713,581</b>	<b>100%</b>	<b>270,870,721</b>	<b>100%</b>	<b>275,066,997</b>	<b>100%</b>	<b>285,562,534</b>	<b>100%</b>
<b>PASIVO</b>								
Préstamos por pagar a corto plazo	12,055,760	5%	-	0%	-	0%	-	0%
Intereses de préstamos recibidos	142,930	0%	268,221	0%	286,207	0%	-	0%
Cuentas por pagar	1,661,012	1%	1,570,447	1%	1,807,798	1%	885,180	0%
Impuesto por pagar / diferido	1,122,023	0%	2,728,038	1%	3,536,017	1%	3,576,924	1%
Comisión por pagar por administración	220,963	0%	286,161	0%	582,867	0%	284,169	0%
Ingresos diferidos	339,194	0%	259,871	0%	210,084	0%	234,354	0%
Préstamos por pagar a largo plazo	10,011,750	4%	26,313,981	10%	28,919,640	11%	42,457,559	15%
Depósitos en garantía	1,470,441	1%	1,303,634	0%	1,454,839	1%	1,601,213	1%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>27,024,073</b>	<b>10%</b>	<b>32,730,353</b>	<b>12%</b>	<b>36,797,452</b>	<b>13%</b>	<b>49,039,399</b>	<b>17%</b>
<b>ACTIVO NETO</b>								
Certificados de títulos de participación	226,255,000	85%	226,255,000	84%	226,255,000	82%	226,255,000	79%
Desembolsos por colocación de participaciones	(1,658,281)	-1%	(1,658,281)	-1%	(1,658,281)	-1%	(1,658,281)	-1%
Capital pagado en exceso	43,026	0%	43,026	0%	43,026	0%	43,026	0%
Ganancia no realizada por valuación de bienes	14,049,763	5%	13,500,623	5%	13,629,800	5%	11,883,390	4%
<b>TOTAL ACTIVO NETO</b>	<b>238,689,508</b>	<b>90%</b>	<b>238,140,368</b>	<b>88%</b>	<b>238,269,545</b>	<b>87%</b>	<b>236,523,135</b>	<b>83%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y ACTIVO NETO</b>	<b>265,713,581</b>	<b>100%</b>	<b>270,870,721</b>	<b>100%</b>	<b>275,066,997</b>	<b>100%</b>	<b>285,562,534</b>	<b>100%</b>

**FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO VISTA**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
(En US Dólares)

	Dic.19		Dic.20		Dic.21		Dic.22	
		%		%		%		%
<b>Ingresos</b>	<b>27,161,446</b>	<b>100%</b>	<b>35,197,746</b>	<b>100%</b>	<b>35,662,735</b>	<b>100%</b>	<b>23,366,113</b>	<b>100%</b>
Ingresos	26,916,884	99%	35,000,628	99%	35,504,441	100%	23,005,216	98%
Ingresos por arrendamientos	22,645,858	83%	20,181,631	57%	19,016,660	53%	20,080,810	86%
Ganancia por venta y expropiación de inmuebles	-	0%	-	0%	-	0%	228,059	1%
Ganancia por valoración de inmuebles	3,705,889	14%	14,263,001	41%	15,939,706	45%	2,005,571	9%
Otros ingresos	565,137	2%	555,996	2%	548,075	2%	690,776	3%
Ingresos financieros	244,562	1%	197,118	1%	158,294	0%	360,897	2%
Ingresos por intereses	14,177	0%	8,712	0%	3,442	0%	8,786	0%
Ganancias por diferencia de cambio	230,385	1%	188,406	1%	154,852	0%	352,111	2%
<b>Gastos</b>	<b>12,116,368</b>	<b>45%</b>	<b>24,594,762</b>	<b>70%</b>	<b>25,711,064</b>	<b>72%</b>	<b>14,161,666</b>	<b>61%</b>
Gastos operativos	11,169,434	41%	22,513,459	64%	23,641,515	66%	11,645,765	50%
Comisiones por administración	3,881,114	14%	2,998,396	9%	2,983,888	8%	2,967,821	13%
Gastos por estimación de incobrables	212,181	1%	265,324	1%	26,500	0%	60,000	0%
Pérdidas por valoración de inmuebles	3,133,717	12%	14,812,141	42%	15,676,765	44%	3,334,960	14%
Pérdida por venta de inmuebles	-	0%	-	0%	-	0%	136,510	1%
Otros gastos operativos	3,942,422	15%	4,437,598	13%	4,954,362	14%	5,146,474	22%
Gastos financieros	946,934	3%	2,081,303	6%	2,069,549	6%	2,515,901	11%
Pérdidas por diferencia de cambio	179,949	1%	241,410	1%	117,834	0%	200,252	1%
Gastos por intereses	766,985	3%	1,839,893	5%	1,951,715	5%	2,315,649	10%
<b>Utilidad financiera</b>	<b>(702,372)</b>	<b>-3%</b>	<b>(1,884,185)</b>	<b>-5%</b>	<b>(1,911,255)</b>	<b>-5%</b>	<b>(2,155,004)</b>	<b>-9%</b>
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>15,045,078</b>	<b>55%</b>	<b>10,602,984</b>	<b>30%</b>	<b>9,951,671</b>	<b>28%</b>	<b>9,204,447</b>	<b>39%</b>
Impuesto sobre la renta	2,102,110	8%	2,463,278	7%	2,267,576	6%	2,403,844	10%
<b>Resultado del período</b>	<b>12,942,968</b>	<b>48%</b>	<b>8,139,706</b>	<b>23%</b>	<b>7,684,095</b>	<b>22%</b>	<b>6,800,603</b>	<b>29%</b>

**ANEXO: ESCALA DE CALIFICACIONES DE ZUMMA RATINGS PARA  
FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS.**

<b>Clasificación de riesgo de crédito</b>	
AAfbc	Es la calificación más alta otorgada a un fondo de inversión. Refleja la más alta capacidad para mantener el valor del capital, sin incurrir en pérdidas por exposición a riesgo de crédito. Los activos del fondo presentan el menor riesgo frente a variaciones en las condiciones económicas o de mercado.
AAfc	Fondos que reflejan una muy alta capacidad para mantener el valor del capital, sin incurrir en pérdidas por exposición a riesgo de crédito. Los activos del fondo presentan un riesgo muy bajo frente a variaciones en las condiciones económicas o de mercado.
Afc	Fondos que reflejan una media-alta capacidad para mantener el valor del capital, sin incurrir en pérdidas por exposición a riesgo de crédito. Los activos del fondo presentan un riesgo bajo frente a variaciones en las condiciones económicas o de mercado.
BBBfc	Fondos que reflejan una suficiente capacidad para mantener el valor del capital, sin incurrir en pérdidas por exposición a riesgo de crédito. Los activos del fondo presentan un riesgo medio frente a variaciones en las condiciones económicas o de mercado.
BBfc	Fondos que reflejan una media-baja capacidad para mantener el valor del capital, sin incurrir en pérdidas por exposición a riesgo de crédito. Los activos del fondo son susceptibles a variaciones en las condiciones económicas o de mercado.
Bfc	Fondos que reflejan una baja capacidad para mantener el valor del capital, sin incurrir en pérdidas por exposición a riesgo de crédito. Los activos del fondo son muy susceptibles a variaciones en las condiciones económicas o de mercado.
Cfc	Fondos que reflejan una muy baja capacidad para cumplir con sus objetivos de inversión y la probabilidad de incurrir en pérdidas en el valor de su capital es muy alta.
Dfc	Fondos que reflejan una incapacidad para cumplir con sus objetivos de inversión y han incurrido en pérdidas frecuentes en el valor de su patrimonio por un periodo mayor a seis meses.
Efc	La Clasificadora de Riesgo no dispone de información válida, representativa, ni suficiente para emitir una posición.

<b>Clasificación de riesgo administrativo y operacional</b>	
Adm 1	Es la mas alta categoría de clasificación. El fondo cuenta con una muy alta calidad en las herramientas, políticas y procedimientos para la administración del fondo de inversión.
Adm 2	El fondo cuenta con alta calidad en las herramientas, políticas y procedimientos para la administración del fondo de inversión.
Adm 3	El fondo cuenta con media -alta calidad en las herramientas, políticas y procedimientos para la administración del fondo de inversión.
Adm 4	El fondo cuenta con calidad media en las herramientas, políticas y procedimientos para la administración del fondo de inversión y existen oportunidades de mejora relevantes.
Adm 5	El fondo cuenta con calidad media-baja en las herramientas, políticas y procedimientos para la administración del fondo de inversión. Tienen alta probabilidad de incurrir en perdidas por riesgos operativos o administrativos y requieren mejoras tecnológicas o operativas esenciales para una correcta gestión del fondo.
Adm 6	La baja calidad en las herramientas, políticas y procedimientos para la gestión del fondo han afectado la capacidad de la Gestora para conservar el capital. La Gestora requiere realizar inversiones sustanciales para mejorar la gestión del fondo.
E	La Clasificadora no dispone de información válida, representativa y suficiente para emitir una calificación.

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.