

**CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA +
PERSONA NATURAL**

Nosotros, _____, del domicilio de la ciudad de _____, mayor de edad, _____ (Profesión y Oficio), con número de identificación _____, actuando en nombre y representación en mi calidad de _____, de la sociedad ATLÁNTIDA CAPITAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, sociedad de nacionalidad salvadoreña con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro guion uno cinco cero dos uno seis guion uno dos guion seis que en adelante podrá denominarse “La Gestora”, personería que legitimo por medio de I) Testimonio de Escritura Pública de Modificación al Pacto Social, otorgada por el licenciado Francisco Javier Mayora Re, actuando en su calidad de Ejecutor especial de Junta General Extraordinaria de Accionistas, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las once horas con treinta minutos del día nueve de mayo de dos mil dieciocho ante los oficios del notario José Manuel Cañas Kurz, inscrito en el Registro de Comercio al número 60 del Libro 3893 del Registro de Sociedades, el día veintiocho de mayo de dos mil dieciocho, en el que consta que su naturaleza, denominación y domicilio son los expresados, que es de plazo indeterminado; que su finalidad exclusiva es administrar Fondos de Inversión por cuenta y Riesgo de los Inversionistas o Participes y actuar en Representación de los Fondos, pudiendo en consecuencia realizar los actos conexos y consecuentes para desarrollar dicha actividad, pudiendo entre otros, otorgar actos como el presente; que la administración de la sociedad estará a cargo de una Junta Directiva, conformada por tres miembros: Director Presidente, Director Vicepresidente y Director Secretario, cuyos miembros duran en sus funciones siete años, que la representación judicial y extrajudicial de la sociedad, así como el uso de la firma social le corresponden al Director Presidente, Director Vicepresidente y Director Secretario conjunta o separadamente pudiendo otorgar actos como el presente; **(EN CASO QUE FIRMANTE SEA REPRESENTANTE LEGAL)** II) Credencial de Junta Directiva inscrita en el Registro de Comercio al número 69 del Libro 3696, con fecha nueve de febrero de dos mil diecisiete relativa a la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada en la ciudad de Tegucigalpa, República de Honduras, el día tres de febrero de dos mil diecisiete, de la que consta mi elección como (Director Presidente / Director Vicepresidente / Director Secretario) de la nueva Junta Directiva de la Gestora, y por tanto mi calidad de REPRESENTANTE LEGAL de Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, por un período de siete años que vence en el año dos mil veintitrés, en la cual consta que me encuentro facultado para otorgar actos como el presente; **(EN CASO QUE FIRMANTE SEA APODERADO)** II) Testimonio de Escritura Pública de _____, otorgado por el señor _____, en su calidad de _____ de la Junta Directiva y por lo tanto, representante legal de La Gestora, otorgada en la ciudad de _____, a las _____ horas del día _____ de _____ de dos mil _____, ante los oficios del notario _____, inscrito en Registro de Comercio al Número _____ del Libro _____, del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día _____ de _____ de dos mil _____, del cual consta que me encuentro facultado para actuar en nombre y representación de la Sociedad en Contratos como el presente. En el mencionado poder el notario autorizante dio fe de la personería jurídica del representante legal de la sociedad y de la existencia legal de La Gestora (según sea el caso); y se me facultó para otorgar Contratos como el presente; y por otra parte _____, de _____ años de edad, _____ (Profesión u Oficio), de nacionalidad _____ del domicilio de _____ portador de mi Documento Único de Identidad número _____, y Número de Identificación Tributaria _____, (en caso de Copropiedad), actuando en mi carácter personal y como Representante de Copropiedad de _____, de _____ años de edad, _____ (Profesión u Oficio), de nacionalidad _____

CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA + PERSONA NATURAL

_____ del domicilio de _____ con Documento Único de Identidad número _____, y Número de Identificación Tributaria _____; en adelante denominado “el Partícipe”, “Contrato de Suscripción de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas + “en adelante el Fondo” administrado por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, el cual se registrará por los siguientes términos, condiciones y estipulaciones:

CLAUSULA PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: El presente contrato regula la adquisición por primera vez de las cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas + a nombre del Partícipe.

CLAUSULA SEGUNDA. PLAZO DEL CONTRATO: El presente contrato será por tiempo indefinido, pudiendo las partes de mutuo acuerdo, darlo por finalizado, por medio de una notificación escrita, con al menos quince días hábiles de anticipación, posterior a la liquidación total de su participación en cuotas del Fondo de Inversión Cerrado en mercado secundario.

CLAUSULA TERCERA. FORMA DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN: El Partícipe ha adquirido la cantidad de _____ cuotas de Participación en el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +, a un precio de compra o precio de mercado de _____, equivalentes a un monto invertido de _____. Dicha cantidad fue entregada directamente en las oficinas de la Gestora o por medio de mercado primario o secundario a través de una Casa de Corredores de Bolsa. Si el aporte se realiza en cheque, sólo se considerará que hay entrega efectiva de recursos una vez que se haya pagado el cheque. Por lo tanto, el aporte se entenderá efectuado en la fecha en que la Gestora reciba efectivamente los fondos, fecha en la cual la Gestora deberá registrar las cuotas de participación suscritas en el Registro de Partícipes del Fondo, indicando el número de cuotas de las que el Partícipe es titular. Adicionalmente los partícipes podrán realizar aportes en especie, debiendo ser estos inmuebles. El aporte en especie será efectivo previa valuación y aceptación por parte de la Gestora y una vez éste sea efectivo, se asignarán al partícipe las cuotas de participación. Los costos de valuación y peritaje del inmueble a ser entregado en concepto de aporte serán a cuenta y cargo del partícipe.

CLAUSULA CUARTA. CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DEL FONDO: Este Contrato de Suscripción de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas + consta de las siguientes características:

1. DENOMINACIÓN: FIMBAT
2. NATURALEZA Los valores a emitirse son Cuotas de Participación de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, representados por anotaciones electrónicas en cuenta, a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+;
3. CLASE DE VALOR: Cuotas de Fondo de Inmobiliario representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta;
4. MONTO DE LA EMISIÓN: De ciento cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América (\$150,000,000.00) representado en Treinta Mil (30,000) Cuotas de Participación;
5. VALOR MÍNIMO Y MÚLTIPLOS DE CONTRATACIÓN DE ANOTACIONES ELECTRÓNICAS DE VALORES EN CUENTA. El aporte inicial del partícipe será de Cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (\$5,000.00) o su respectivo valor en libros estimado para el día de cada colocación de participaciones.
6. MONEDA DE NEGOCIACIÓN: Dólares de los Estados Unidos de América;

**CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA +
PERSONA NATURAL**

7. FORMA DE REPRESENTACIÓN DE LOS VALORES: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta;
8. TRANSFERENCIA DE LOS VALORES: Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva La Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. (en adelante, "Cedeval")
9. PLAZO: El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas + tendrá un plazo de 30 años.
10. BENEFICIOS: El Fondo de Inversión pagará a los partícipes beneficios que consistirán en las ganancias líquidas que genere la administración de los inmuebles, menos los gastos a prorrata de la participación de los inversionistas.
11. FORMA Y LUGAR DE PAGO: Los beneficios se pagarán en el transcurso de los 30 días calendario siguiente, una vez cerrado el trimestre, a través del procedimiento establecido por la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. DE C.V.), consistente en: i) CEDEVAL entregará al emisor con anterioridad a la fecha de cada pago de beneficios, un "Reporte" en el cual detallará información de la emisión a pagar; ii) El emisor verificará con anterioridad a la fecha de pago el monto a pagar y entregará los fondos a CEDEVAL de la siguiente forma: Un día hábil antes del día de pago de los beneficios si los fondos son entregados a CEDEVAL mediante cheque con fondos en firme; y el día establecido para el pago de capital, a más tardar a las nueve horas, si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria hacia la o las cuentas que CEDEVAL indique; iii) El emisor queda exonerado de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL; iv) Una vez se tiene la verificación del pago por parte del emisor, CEDEVAL procederá a cancelar a cada participante directo (Casa de Corredores de Bolsa) la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que ha instruido a CEDEVAL para dicho fin; v) Es el Participante Directo, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista, titular de los valores; vi) El último pago de beneficios del fondo se efectuará al vencimiento del último trimestre del plazo del fondo. vii) Cuando los pagos deban realizarse en día no hábil el pago se realizará el día hábil inmediato anterior; viii) Los beneficios se pagarán en dólares de los Estados Unidos de América; ix) Los pagos que realizará la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. DE C.V.), se harán de sus oficinas principales ubicadas en la Urbanización Jardines de la Hacienda Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, La Libertad; y x) Los pagos que realizarán las Casas de Corredores de Bolsa, se harán en sus oficinas;
12. NEGOCIABILIDAD. Las Cuotas de Participación podrán ser colocadas en ventanilla por parte de la Gestora de forma directa, o en mercado primario de la Bolsa de Valores por intermediación de las Casas Corredoras de Bolsa, en las sesiones de negociación que se realicen en ella. La fecha de negociación será comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y Bolsa de Valores mediante notificación por escrito del Administrador de Inversiones del fondo, con firma debidamente legalizada por notario;
13. CUSTODIA Y DEPÓSITO. La emisión de Cuotas de Participación representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta estará depositada en los registros electrónicos que lleva la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. DE C.V.), para lo cual será necesario presentar la Escritura Pública de Emisión correspondiente a favor de la depositaria y la certificación del Asiento Registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA + PERSONA NATURAL

CLAUSULA QUINTA. ADMINISTRACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN. Las condiciones que rigen la administración del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas + por parte de la Gestora, se encuentran establecidas en el Reglamento Interno y en el Prospecto de Colocación del Fondo de Inversión.

CLAUSULA SEXTA. ACEPTACIÓN DE CONDICIONES: Para ingresar al Fondo, el Partícipe acepta expresamente las condiciones establecidas en el Reglamento Interno del Fondo, el cual ha sido entregado junto con el Prospecto de Colocación del mismo y sus respectivos extractos en esta oportunidad, así como también acepta hacer la entrega efectiva de recursos, y se obliga a proporcionar la información relacionada con el conocimiento del cliente, incluyendo datos sobre la dirección de contacto, una cuenta bancaria vigente y demás aspectos señalados en la Ley Contra el Lavado de Dinero y Activos, la cual le será solicitada al momento de gestionar su ingreso al Fondo. El Partícipe hace constar que, a través de su incorporación al Fondo, se obliga a dar lectura al Prospecto respectivo y al cumplimiento de cualquier otra regla de funcionamiento del Fondo, contenida en el presente Contrato.

CLAUSULA SÉPTIMA. DERECHOS DEL PARTÍCIPE: El Partícipe tendrá derecho a recibir la información por parte de la Gestora, quien se obliga a publicar de forma diaria, de acuerdo a la sección 20. Derechos, obligaciones y comunicación para el partícipe del Reglamento Interno del Fondo, entre la cual se contiene: El valor de la cuota de participación del Fondo, las comisiones por administración, cualquier hecho o información relevante y que deba ser del conocimiento del mismo. Para ello el Partícipe se obliga a la actualización de la información sobre su domicilio, dirección para recibir correspondencia, así como proveer una dirección de correo electrónico. La Gestora se obliga además a mantener una copia del Reglamento Interno, Prospecto y sus respectivos extractos, a disposición de los Partícipes en sus oficinas, pudiendo entregarlos en medios electrónicos.

CLAUSULA OCTAVA. OBLIGACIONES DE LA GESTORA:

La Gestora deberá cumplir, además de los deberes establecidos en la Normativa vigente, las siguientes obligaciones:

1. Invertir los recursos del Fondo de conformidad con la política de inversión señalada en el Reglamento Interno;
2. Realizar las actividades de administración del Fondo, exclusivamente en favor de los intereses de los Partícipes;
3. Identificar, medir, gestionar y administrar los riesgos del Fondo;
4. Cobrar oportunamente los arrendamientos y cualquier otro rendimiento de los Activos del Fondo;
5. Establecer un adecuado manejo de la información relativa al Fondo, para evitar conflictos de interés y uso indebido de información privilegiada;
6. Garantizar la independencia de funciones y del personal responsable de la actividad de administración del Fondo, para lo cual deberá contar con estructuras organizacionales adecuadas para lograr este objetivo;
7. Contar con manuales de control interno, gobierno corporativo, incluyendo el código de conducta;
8. Contar con un expediente por cada uno de los bienes inmuebles en los que el Fondo invierta, acepte como aporte o disponga para la venta o arrendamiento.

**CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA +
PERSONA NATURAL**

9. Contar con un expediente de inquilinos o arrendatarios que contenga: copia de documentación de información, copia del contrato de arrendamiento y formulario de registro de firmas con los nombres de las personas autorizadas a realizar contratos de arrendamiento a nombre de los inquilinos, de acuerdo a lo estipulado en el Anexo 4 de las Normas Técnicas de Fondos Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17)
10. Establecer mecanismos de control sobre las operaciones realizadas por el Fondo respecto a los bienes inmuebles,
11. Adoptar políticas y procedimientos con relación a:
 - a) Remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de los bienes inmuebles;
 - b) Gestión de cobros en concepto de arrendamiento;
 - c) Contratación de servicios;
 - d) Documentos o garantías a solicitar para asegurar el pago de los cánones pactados en los contratos de arrendamiento celebrados sobre inmuebles del Fondo Inmobiliario;
 - e) Control de cuentas por cobrar y pagar, así como la contratación de seguros;
 - f) Administración de depósitos en garantía;
 - g) Administración y gestión de los arrendamientos por cobrar;
 - h) Estimación y gestión de montos de arrendamientos de dudosa recuperación;
 - i) Adquisición, enajenación o arrendamiento de inmuebles a personas relacionadas; y
 - j) Contratación de valuadores, así como la revisión y resguardo de los informes respectivos.

CLAUSULA NOVENA. DE LA INVERSIÓN DE LOS RECURSOS DEL FONDO: La Junta Directiva de la Gestora designará un Comité de Inversiones responsable del análisis de los inmuebles a invertir, proyecciones de arrendamientos, rendimientos de los inmuebles, así como de la definición de los cupos de inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones, todo en estricto apego a lo consignado en el Reglamento Interno del Fondo. Toda inversión realizada por la Gestora se realizará siempre a nombre del Fondo, por cuenta y riesgo de los Partícipes, observando la debida diligencia. Queda entendido y conocido por el Partícipe, que la Gestora en ningún caso es responsable por el impago en relación a los inmuebles administrados, por ser obligaciones de los inquilinos. Los retornos del Fondo dependerán de las variaciones positivas o negativas de los activos que conforman el Fondo y la valoración diaria de los mismos.

CLAUSULA DÉCIMA. DE LA LIQUIDACIÓN DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN: Las cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresa +, solamente podrán ser liquidadas por medio de la venta de las mismas en mercado Secundario.

CLAUSULA DÉCIMO PRIMERA. TRATAMIENTO FISCAL: El Fondo está excluido del pago del Impuesto sobre la Renta y de cualquier otra clase de impuestos, tasas y contribuciones especiales de carácter fiscal, de acuerdo a la Ley de Fondos de Inversión, exceptuando el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios. Hasta el 11 de octubre de 2021, los Partícipes personas naturales, estarán exentas del pago del Impuesto sobre la Renta por los ingresos, réditos o ganancias provenientes de sus cuotas de participación. Posterior a la fecha estipulada anteriormente, es decir después de transcurridos 5 años desde la apertura del primer fondo de inversión en El Salvador, dichas rentas o ganancias serán afectas a la Ley del Impuesto sobre la Renta.

CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA + PERSONA NATURAL

CLAUSULA DÉCIMO SEGUNDA. COMISIONES APLICABLES Y GASTOS: Los Gastos y Comisiones vigentes aplicables al Fondo se detallarán en el Anexo 1, el cual forma parte integral del presente Contrato y se encuentran establecidos en los apartados 6.1 Comisiones del Fondo y 6.1 Gastos del Fondo del Reglamento Interno del Fondo. Las Comisiones y Gastos con cargo al Fondo no son asumidas por el Partícipe, sin embargo, estas inciden en el valor diario de las cuotas de participación. En este mismo sentido, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida de _____ no contempla Gastos ni Comisiones con cargo al Partícipe.

CLAUSULA DÉCIMO TERCERA. DESIGNACIÓN DE CUENTA BANCARIA PARA PAGO DE dividendos: El Partícipe establece por medio de este Contrato, que pago de dividendos deberá ser depositado en una cuenta bancaria de una institución autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero, para captar depósitos del público. En caso que la Gestora no logre contactar al Partícipe, a través de los datos proporcionados en la cláusula sexta del presente Contrato y se haga necesario realizar el pago de dividendos y no pueda ser depositado en la cuenta bancaria originalmente designada, ya sea por encontrarse inactiva, cancelada o no disponible por cualquier razón; por la firma de este Contrato, el Partícipe faculta expresamente a la Gestora a consignar los fondos en los tribunales del domicilio expresado en la cláusula décimo quinta del presente Contrato. En todo caso la Gestora se obliga a resguardar los comprobantes del depósito o pago por consignación antes señalados. La Gestora podrá recibir las solicitudes pago de dividendos del Partícipe por medios escritos o electrónicos, de acuerdo al registro de las firmas respectivo. Los fondos serán depositados de acuerdo al siguiente detalle:

BANCO	TIPO DE CUENTA	NÚMERO DE CTA.	TITULAR

CLAUSULA DÉCIMO CUARTA. DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS: El Partícipe será quien designe el o los beneficiarios del total de sus cuotas en caso de fallecimiento como titular de las mismas, así como los porcentajes de asignación.

En este acto el Partícipe designa como beneficiarios a las siguientes personas:

Nombre	Parentesco	Porcentaje

En caso de fallecimiento de los beneficiarios, las cuotas se asignarán de acuerdo a la legislación aplicable.

CLAUSULA DÉCIMO QUINTA. ESTABLECIMIENTO DE DOMICILIO PARA RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: En el caso de resultar alguna controversia, disputa o desacuerdo entre el Partícipe y la Gestora, ambos designan como domicilio especial el siguiente:

**CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA +
PERSONA NATURAL**

_____ a cuyos tribunales se
someten de común acuerdo.

El presente contrato se firma en dos ejemplares, conservando uno cada una de las partes, en la ciudad de
San Salvador, a las _____ horas, del día _____ de _____ del año 2018.

**FIRMA DEL REPRESENTANTE DE LA
GESTORA**

**NOMBRE DEL REPRESENTANTE DE LA
GESTORA**

FIRMA DE “EL PARTÍCIPE”

NOMBRE DE “EL PARTÍCIPE”



CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA + PERSONA NATURAL

Anexo 1*

COMISIONES CON CARGO AL FONDO	
Comisión de Administración	Hasta un 3% sobre el Valor del Activo Neto, será provisionada en forma diaria y se pagará mensualmente. Consiste en el porcentaje que cobra la Gestora por la administración del fondo de inversión inmobiliario.
GASTOS CON CARGO AL FONDO	
Honorarios de auditores externos del Fondo	Costos por los servicios de auditoría externa, tanto financiera como fiscal para la realización de auditorías externas y fiscales para el Fondo de Inversión. Las auditorías se practican a los Estados Financieros Intermedios y de Cierre del Fondo de Inversión.
Gastos de organización de asamblea anual y de asambleas extraordinarias de inversionistas.	Costos por la organización de asamblea anual y de asambleas extraordinarias de inversionistas del Fondo. Al final de cada año el fondo deberá celebrar una asamblea anual de partícipes para presentar los resultados del período. Las asambleas extraordinarias se realizarán cuando existan temas adicionales que requieran autorizaciones de los partícipes.
Impuestos territoriales y municipales de los inmuebles del Fondo.	Costos de los impuestos territoriales y municipales de los Inmuebles. Cuando el fondo inmobiliario adquiere propiedades, éste debe cancelar, al respectivo municipio los impuestos correspondientes.
Seguros de cobertura general (todo riesgo daño físico, rentas caídas, responsabilidad civil y otros que requieran los inmuebles del Fondo).	Costo de los seguros que tendrán los inmuebles de acuerdo a las políticas establecidas por el Fondo. Cuando el fondo inmobiliario adquiere propiedades este deberá asegurarlos en forma inmediata, tanto con la póliza de todo riesgo, como la póliza de responsabilidad civil, cuando así aplique.
Mantenimiento físico de los inmuebles.	Valor monetario de los posibles gastos de mantenimiento de los Inmuebles del Fondo. Cuando los inmuebles ingresan al fondo inmobiliario se les debe dar mantenimiento para lograr que estos se conserven adecuadamente.
Valoraciones de las propiedades.	Costo de las valoraciones periciales según normativa de Fondos Inmobiliarios. De acuerdo a la normativa deberán realizarse dos avalúos periciales cada año.
Valoraciones de las inversiones	Costo de las valoraciones de instrumentos financieros según normativa de Fondos Inmobiliarios. De acuerdo a la Ley de Fondos de Inversión, los valores que formen parte de la cartera financiera del fondo deberán



CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA + PERSONA NATURAL

	valorarse de acuerdo a un vector de precios provisto por un Agente Especializado en Valuación de Valores.
Servicios de Custodio de los activos financieros del Fondo, así como de los títulos de participación en circulación	Tarifa por los servicios de resguardo y custodia de los activos del Fondo, prestados por la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. (CEDEVAL)
Las comisiones BVES realice a través de sus sistemas transaccionales.	Comisiones por servicios de intermediación bursátil prestados por Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Comisiones a corredores de bienes raíces.	Comisiones pagadas a corredores de bienes raíces por prestación de sus servicios. Estas comisiones se pueden pagar en caso de solicitar servicios de arrendamiento de locales que formen parte de la cartera inmobiliaria del Fondo.
Gastos de traspaso a cargo del Fondo en transacciones de compra y venta de inmuebles	Costos legales de transacción del inmueble. Aquellos gastos asociados a la adquisición de inmuebles a nombre del Fondo Inmobiliario, tales como, asesoría legal y debida diligencia de la transacción.
Costos de litigios y gastos legales por defensa del Fondo, por procesos judiciales, desahucios, entre otros.	Costos legales. En caso de desahucio de inquilinos por falta de cumplimiento de sus obligaciones contractuales, el Fondo podrá requerir los servicios legales para seguir los litigios correspondientes.
Gastos de remodelación y ampliación de inmuebles o locales	Gasto en concepto de posibles remodelaciones de inmuebles. Una vez que las propiedades ingresan a la cartera inmobiliaria del fondo, pueden presentarse requerimientos por parte de los inquilinos, tales como posibles remodelaciones, ampliaciones o mejoras las cuales corresponde asumir al Fondo, como parte de su giro de negocio.
Calificación de riesgos	Costo de los servicios de calificación de riesgo. La Ley de Fondos de Inversión exige al menos una Calificación de Riesgo, servicio prestado por una sociedad Calificadora de Riesgos, debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero.
Comisiones de casa de corredores de bolsa	Costos asociados a los servicios de intermediación bursátil, prestados por una Casa de Corredores de Bolsa, por la colocación de cuotas de participación en mercado primario, a través de una Bolsa de Valores.

CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA + PERSONA NATURAL

Publicación de estados financieros del Fondo	Costo de la publicación de los Estados Financieros del Fondo Inmobiliario, tanto intermedios, como de cierre en periódicos de circulación nacional.
Gastos por servicios bancarios	Costos por servicios bancarios. Aquellos costos por la prestación de servicios bancarios, asociados a las cuentas bancarias que utilice el Fondo Inmobiliario.
Gastos registrales	Gastos en función de las tarifas de la Superintendencia. Aquellos gastos necesarios para la inscripción y asiento registral del Fondo Inmobiliario, de acuerdo a las tarifas del Registro Público Bursátil
Comisión Gestora	Comisión por administración del Fondo. Comisión que cobra la Gestora por la administración del Fondo de Inversión Inmobiliario.
Gastos financieros fruto del apalancamiento autorizado de conformidad con la regulación vigente en la materia y los acuerdos adoptados por la Asamblea de Inversionistas del Fondo.	Son aquellos gastos asociados a que los inmuebles sean adquiridos por medio de financiamiento bancario, tales como comisiones e intereses del crédito contratado, sujeto a las condiciones de cada institución bancaria.
Publicidad del Fondo de Inversión	Son aquellos gastos referidos a campañas de publicidad o mercadeo que la Gestora debe contratar para mantener informado a los partícipes y promover la difusión sobre el Fondo Inmobiliario.
COMISIONES CON CARGO AL PARTÍCIPE	
Comisión bursátil para adquirir o vender cuotas de participación del Fondo	Comisión por intermediación bursátil, que cada partícipe deberá negociar con la Casa de Corredores de Bolsa de su preferencia, para adquirir o vender las cuotas de participación del Fondo Inmobiliario, a través de una Bolsa de Valores.

*Artículo 33 de la Ley de Fondos de Inversión.

*Sección 6 de Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +

**CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA +
PERSONA JURÍDICA**

Nosotros, _____, del domicilio de la ciudad de _____, mayor de edad, _____ (Profesión y Oficio), con número de identificación _____, actuando en nombre y representación en mi calidad de _____, de la sociedad ATLÁNTIDA CAPITAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, sociedad de nacionalidad salvadoreña con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro guion uno cinco cero dos uno seis guion uno dos guion seis que en adelante podrá denominarse “La Gestora”, personería que legitimo por medio de I) Testimonio de Escritura Pública de Modificación al Pacto Social, otorgada por el licenciado Francisco Javier Mayora Re, actuando en su calidad de Ejecutor especial de Junta General Extraordinaria de Accionistas, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las once horas con treinta minutos del día nueve de mayo de dos mil dieciocho ante los oficios del notario José Manuel Cañas Kurz, inscrito en el Registro de Comercio al número 60 del Libro 3893 del Registro de Sociedades, el día veintiocho de mayo de dos mil dieciocho, en el que consta que su naturaleza, denominación y domicilio son los expresados, que es de plazo indeterminado; que su finalidad exclusiva es administrar Fondos de Inversión por cuenta y Riesgo de los Inversionistas o Participes y actuar en Representación de los Fondos, pudiendo en consecuencia realizar los actos conexos y consecuentes para desarrollar dicha actividad, pudiendo entre otros, otorgar actos como el presente; que la administración de la sociedad estará a cargo de una Junta Directiva, conformada por tres miembros: Director Presidente, Director Vicepresidente y Director Secretario, cuyos miembros duran en sus funciones siete años, que la representación judicial y extrajudicial de la sociedad, así como el uso de la firma social le corresponden al Director Presidente, Director Vicepresidente y Director Secretario conjunta o separadamente pudiendo otorgar actos como el presente; **(EN CASO QUE FIRMANTE SEA REPRESENTANTE LEGAL)** II) Credencial de Junta Directiva inscrita en el Registro de Comercio al número 69 del Libro 3696, con fecha nueve de febrero de dos mil diecisiete relativa a la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada en la ciudad de Tegucigalpa, República de Honduras, el día tres de febrero de dos mil diecisiete, de la que consta mi elección como (Director Presidente / Director Vicepresidente / Director Secretario) de la nueva Junta Directiva de la Gestora, y por tanto mi calidad de REPRESENTANTE LEGAL de Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, por un período de siete años que vence en el año dos mil veintitrés, en la cual consta que me encuentro facultado para otorgar actos como el presente; **(EN CASO QUE FIRMANTE SEA APODERADO)** II) Testimonio de Escritura Pública de _____, otorgado por el señor _____, en su calidad de _____ de la Junta Directiva y por lo tanto, representante legal de La Gestora, otorgada en la ciudad de _____, a las _____ horas del día _____ de _____ de dos mil _____, ante los oficios del notario _____, inscrito en Registro de Comercio al Número _____ del Libro _____, del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día _____ de _____ de dos mil _____, del cual consta que me encuentro facultado para actuar en nombre y representación de la Sociedad en Contratos como el presente. En el mencionado poder el notario autorizante dio fe de la personería jurídica del representante legal de la sociedad y de la existencia legal de La Gestora (según sea el caso); y se me facultó para otorgar Contratos como el presente y por otra parte _____, de _____ años de edad, _____ (Profesión u Oficio), de nacionalidad _____ del domicilio de _____ portador de mi Documento Único de Identidad número _____, y Número de Identificación Tributaria _____ actuando en nombre y representación en mi calidad de Apoderado General Administrativo de _____, sociedad de nacionalidad salvadoreña con Número de _____



CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA + PERSONA JURÍDICA

Identificación Tributaria _____ que en adelante podrá denominarse “El Partícipe”, personería que legitimo por medio de Poder General Administrativo, otorgado por el señor _____, en su calidad de _____ y por lo tanto Representante Legal de la misma, inscrito en el Registro de Comercio al Número _____ del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día _____ de _____ de dos mil _____; en adelante denominado “el Partícipe”, convenimos en celebrar el presente “Contrato de Suscripción de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +” “en adelante el Fondo” administrado por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, el cual se regirá por los siguientes términos, condiciones y estipulaciones:

CLAUSULA PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: El presente contrato regula la adquisición por primera vez de las cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas + a nombre del Partícipe.

CLAUSULA SEGUNDA. PLAZO DEL CONTRATO: El presente contrato será por tiempo indefinido, pudiendo las partes de mutuo acuerdo, darlo por finalizado, por medio de una notificación escrita, con al menos quince días hábiles de anticipación, posterior a la liquidación total de su participación en cuotas del Fondo de Inversión Cerrado en mercado secundario.

CLAUSULA TERCERA. FORMA DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN: El Partícipe ha adquirido la cantidad de _____ cuotas de Participación en el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +, a un precio de compra o precio de mercado de _____, equivalentes a un monto invertido de _____. Dicha cantidad fue entregada directamente en las oficinas de la Gestora o por medio de mercado primario o secundario a través de una Casa de Corredores de Bolsa. Si el aporte se realiza en cheque, sólo se considerará que hay entrega efectiva de recursos una vez que se haya pagado el cheque. Por lo tanto, el aporte se entenderá efectuado en la fecha en que la Gestora reciba efectivamente los fondos, fecha en la cual la Gestora deberá registrar las cuotas de participación suscritas en el Registro de Partícipes del Fondo, indicando el número de cuotas de las que el Partícipe es titular. Adicionalmente los partícipes podrán realizar aportes en especie, debiendo ser estos inmuebles. El aporte en especie será efectivo previa valuación y aceptación por parte de la Gestora y una vez éste sea efectivo, se asignarán al partícipe las cuotas de participación. Los costos de valuación y peritaje del inmueble a ser entregado en concepto de aporte serán a cuenta y cargo del partícipe.

CLAUSULA CUARTA. CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DEL FONDO: Este Contrato de Suscripción de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas + consta de las siguientes características:

1. DENOMINACIÓN: FIMBAT
2. NATURALEZA Los valores a emitirse son Cuotas de Participación de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, representados por anotaciones electrónicas en cuenta, a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+;
3. CLASE DE VALOR: Cuotas de Fondo de Inmobiliario representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta;
4. MONTO DE LA EMISIÓN: De ciento cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de (\$150,000,000.00) representado en Treinta Mil (30,000) Cuotas de Participación;



**CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA +
PERSONA JURÍDICA**

5. VALOR MÍNIMO Y MÚLTIPLOS DE CONTRATACIÓN DE ANOTACIONES ELECTRÓNICAS DE VALORES EN CUENTA. El aporte inicial del partícipe será de Cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (\$5,000.00) o su respectivo valor en libros estimado para el día de cada colocación de participaciones.
6. MONEDA DE NEGOCIACIÓN: Dólares de los Estados Unidos de América;
7. FORMA DE REPRESENTACIÓN DE LOS VALORES: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta;
8. TRANSFERENCIA DE LOS VALORES: Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva La Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. (en adelante, "Cedeval")
9. PLAZO: El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas + tendrá un plazo de 30 años.
10. BENEFICIOS: El Fondo de Inversión pagará a los partícipes beneficios que consistirán en las ganancias líquidas que genere la administración de los inmuebles, menos los gastos a prorrata de la participación de los inversionistas.
11. FORMA Y LUGAR DE PAGO: Los beneficios se pagarán en el transcurso de los 30 días calendario siguiente, una vez cerrado el trimestre, a través del procedimiento establecido por la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. DE C.V.), consistente en: i) CEDEVAL entregará al emisor con anterioridad a la fecha de cada pago de beneficios, un "Reporte" en el cual detallará información de la emisión a pagar; ii) El emisor verificará con anterioridad a la fecha de pago el monto a pagar y entregará los fondos a CEDEVAL de la siguiente forma: Un día hábil antes del día de pago de los beneficios si los fondos son entregados a CEDEVAL mediante cheque con fondos en firme; y el día establecido para el pago de capital, a más tardar a las nueve horas, si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria hacia la o las cuentas que CEDEVAL indique; iii) El emisor queda exonerado de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL; iv) Una vez se tiene la verificación del pago por parte del emisor, CEDEVAL procederá a cancelar a cada participante directo (Casa de Corredores de Bolsa) la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que ha instruido a CEDEVAL para dicho fin; v) Es el Participante Directo, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista, titular de los valores; vi) El último pago de beneficios del fondo se efectuará al vencimiento del último trimestre del plazo del fondo. vii) Cuando los pagos deban realizarse en día no hábil el pago se realizará el día hábil inmediato anterior; viii) Los beneficios se pagarán en dólares de los Estados Unidos de América; ix) Los pagos que realizará la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. DE C.V.), se harán de sus oficinas principales ubicadas en la Urbanización Jardines de la Hacienda Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, La Libertad; y x) Los pagos que realizarán las Casas de Corredores de Bolsa, se harán en sus oficinas;
12. NEGOCIABILIDAD. Las Cuotas de Participación podrán ser colocadas en ventanilla por parte de la Gestora de forma directa, o en mercado primario de la Bolsa de Valores por intermediación de las Casas Corredoras de Bolsa, en las sesiones de negociación que se realicen en ella. La fecha de negociación será comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y Bolsa de Valores mediante notificación por escrito del Administrador de Inversiones del fondo, con firma debidamente legalizada por notario;
13. CUSTODIA Y DEPÓSITO. La emisión de Cuotas de Participación representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta estará depositada en los registros electrónicos que lleva la

CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA + PERSONA JURÍDICA

CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. de C.V. (CEDEVAL, S.A. DE C.V.), para lo cual será necesario presentar la Escritura Pública de Emisión correspondiente a favor de la depositaria y la certificación del Asiento Registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

CLAUSULA QUINTA. ADMINISTRACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN. Las condiciones que rigen la administración del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas + por parte de la Gestora, se encuentran establecidas en el Reglamento Interno y en el Prospecto de Colocación del Fondo de Inversión.

CLAUSULA SEXTA. ACEPTACIÓN DE CONDICIONES: Para ingresar al Fondo, el Partícipe acepta expresamente las condiciones establecidas en el Reglamento Interno del Fondo, el cual ha sido entregado junto con el Prospecto de Colocación del mismo y sus respectivos extractos en esta oportunidad, así como también acepta hacer la entrega efectiva de recursos, y se obliga a proporcionar la información relacionada con el conocimiento del cliente, incluyendo datos sobre la dirección de contacto, una cuenta bancaria vigente y demás aspectos señalados en la Ley Contra el Lavado de Dinero y Activos, la cual le será solicitada al momento de gestionar su ingreso al Fondo. El Partícipe hace constar que, a través de su incorporación al Fondo, se obliga a dar lectura al Prospecto respectivo y al cumplimiento de cualquier otra regla de funcionamiento del Fondo, contenida en el presente Contrato.

CLAUSULA SÉPTIMA. DERECHOS DEL PARTÍCIPE: El Partícipe tendrá derecho a recibir la información por parte de la Gestora, quien se obliga a publicar de forma diaria, de acuerdo a la sección 20. Derechos, obligaciones y comunicación para el partícipe del Reglamento Interno del Fondo, entre la cual se contiene: El valor de la cuota de participación del Fondo, las comisiones por administración, cualquier hecho o información relevante y que deba ser del conocimiento del mismo. Para ello el Partícipe se obliga a la actualización de la información sobre su domicilio, dirección para recibir correspondencia, así como proveer una dirección de correo electrónico. La Gestora se obliga además a mantener una copia del Reglamento Interno, Prospecto y sus respectivos extractos, a disposición de los Partícipes en sus oficinas, pudiendo entregarlos en medios electrónicos.

CLAUSULA OCTAVA. OBLIGACIONES DE LA GESTORA:

La Gestora deberá cumplir, además de los deberes establecidos en la Normativa vigente, las siguientes obligaciones:

1. Invertir los recursos del Fondo de conformidad con la política de inversión señalada en el Reglamento Interno;
2. Realizar las actividades de administración del Fondo, exclusivamente en favor de los intereses de los Partícipes;
3. Identificar, medir, gestionar y administrar los riesgos del Fondo;
4. Cobrar oportunamente los arrendamientos y cualquier otro rendimiento de los Activos del Fondo;
5. Establecer un adecuado manejo de la información relativa al Fondo, para evitar conflictos de interés y uso indebido de información privilegiada;

**CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA +
PERSONA JURÍDICA**

6. Garantizar la independencia de funciones y del personal responsable de la actividad de administración del Fondo, para lo cual deberá contar con estructuras organizacionales adecuadas para lograr este objetivo;
7. Contar con manuales de control interno, gobierno corporativo, incluyendo el código de conducta;
8. Contar con un expediente por cada uno de los bienes inmuebles en los que el Fondo invierta, acepte como aporte o disponga para la venta o arrendamiento.
9. Contar con un expediente de inquilinos o arrendatarios que contenga: copia de documentación de información, copia del contrato de arrendamiento y formulario de registro de firmas con los nombres de las personas autorizadas a realizar contratos de arrendamiento a nombre de los inquilinos, de acuerdo a lo estipulado en el Anexo 4 de las Normas Técnicas de Fondos Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17)
10. Establecer mecanismos de control sobre las operaciones realizadas por el Fondo respecto a los bienes inmuebles,
11. Adoptar políticas y procedimientos con relación a:
 - a) Remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de los bienes inmuebles;
 - b) Gestión de cobros en concepto de arrendamiento;
 - c) Contratación de servicios;
 - d) Documentos o garantías a solicitar para asegurar el pago de los cánones pactados en los contratos de arrendamiento celebrados sobre inmuebles del Fondo Inmobiliario;
 - e) Control de cuentas por cobrar y pagar, así como la contratación de seguros;
 - f) Administración de depósitos en garantía;
 - g) Administración y gestión de los arrendamientos por cobrar;
 - h) Estimación y gestión de montos de arrendamientos de dudosa recuperación;
 - i) Adquisición, enajenación o arrendamiento de inmuebles a personas relacionadas; y
 - j) Contratación de valuadores, así como la revisión y resguardo de los informes respectivos.

CLAUSULA NOVENA. DE LA INVERSIÓN DE LOS RECURSOS DEL FONDO: La Junta Directiva de la Gestora designará un Comité de Inversiones responsable del análisis de los inmuebles a invertir, proyecciones de arrendamientos, rendimientos de los inmuebles, así como de la definición de los cupos de inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones, todo en estricto apego a lo consignado en el Reglamento Interno del Fondo. Toda inversión realizada por la Gestora se realizará siempre a nombre del Fondo, por cuenta y riesgo de los Partícipes, observando la debida diligencia. Queda entendido y conocido por el Partícipe, que la Gestora en ningún caso es responsable por el impago en relación a los inmuebles administrados, por ser obligaciones de los inquilinos. Los retornos del Fondo dependerán de las variaciones positivas o negativas de los activos que conforman el Fondo y la valoración diaria de los mismos.

CLAUSULA DÉCIMA. DE LA LIQUIDACIÓN DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN: Las cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres +, solamente podrán ser liquidadas por medio de la venta de las mismas en mercado Secundario.

CLAUSULA DÉCIMO PRIMERA. TRATAMIENTO FISCAL: El Fondo está excluido del pago del Impuesto sobre la Renta y de cualquier otra clase de impuestos, tasas y contribuciones especiales de carácter fiscal, de acuerdo a la Ley de Fondos de Inversión, exceptuando el Impuesto a la Transferencia de Bienes

CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA + PERSONA JURÍDICA

Muebles y Prestación de Servicios. Hasta el 11 de octubre de 2021, los Partícipes personas naturales, estarán exentas del pago del Impuesto sobre la Renta por los ingresos, réditos o ganancias provenientes de sus cuotas de participación. Posterior a la fecha estipulada anteriormente, es decir después de transcurridos 5 años desde la apertura del primer fondo de inversión en El Salvador, dichas rentas o ganancias serán afectas a la Ley del Impuesto sobre la Renta.

CLAUSULA DÉCIMO SEGUNDA. COMISIONES APLICABLES Y GASTOS: Los Gastos y Comisiones vigentes aplicables al Fondo se detallarán en el Anexo _____, el cual forma parte integral del presente Contrato y se encuentran establecidos en los apartados ____ Comisiones del Fondo y ____ Gastos del Fondo del Reglamento Interno del Fondo. Las Comisiones y Gastos con cargo al Fondo no son asumidas directamente por el Partícipe, sin embargo, estas inciden en el valor diario de las cuotas de participación. En este mismo sentido, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresa + no contempla Gastos ni Comisiones con cargo al Partícipe.

CLAUSULA DÉCIMO TERCERA. DESIGNACIÓN DE CUENTA BANCARIA PARA PAGO DE dividendos: El Partícipe establece por medio de este Contrato, que pago de dividendos deberá ser depositado en una cuenta bancaria de una institución autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero, para captar depósitos del público. En caso que la Gestora no logre contactar al Partícipe, a través de los datos proporcionados en la cláusula sexta del presente Contrato y se haga necesario realizar el pago de dividendos y no pueda ser depositado en la cuenta bancaria originalmente designada, ya sea por encontrarse inactiva, cancelada o no disponible por cualquier razón; por la firma de este Contrato, el Partícipe faculta expresamente a la Gestora a consignar los fondos en los tribunales del domicilio expresado en la cláusula décimo quinta del presente Contrato. En todo caso la Gestora se obliga a resguardar los comprobantes del depósito o pago por consignación antes señalados. La Gestora podrá recibir las solicitudes pago de dividendos del Partícipe por medios escritos o electrónicos, de acuerdo al registro de las firmas respectivo. Los fondos serán depositados de acuerdo al siguiente detalle:

BANCO	TIPO DE CUENTA	NÚMERO DE CTA.	TITULAR

CLAUSULA DÉCIMO CUARTA. ESTABLECIMIENTO DE DOMICILIO PARA RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: En el caso de resultar alguna controversia, disputa o desacuerdo entre el Partícipe y la Gestora, ambos designan como domicilio especial el siguiente: _____ a cuyos tribunales se someten de común acuerdo.

El presente contrato se firma en dos ejemplares, conservando uno cada una de las partes, en la ciudad de San Salvador, a las _____ horas, del día _____ de _____ del año 2018.

**CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA +
PERSONA JURÍDICA**

**FIRMA DEL REPRESENTANTE DE LA
GESTORA**

**NOMBRE DEL REPRESENTANTE DE LA
GESTORA**

FIRMA DE “EL PARTÍCIPE”

NOMBRE DE “EL PARTÍCIPE”



CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA + PERSONA JURÍDICA

Anexo 1*

COMISIONES CON CARGO AL FONDO	
Comisión de Administración	Hasta un 3% sobre el Valor del Activo Neto, será provisionada en forma diaria y se pagará mensualmente. Consiste en el porcentaje que cobra la Gestora por la administración del fondo de inversión inmobiliario.
GASTOS CON CARGO AL FONDO	
Honorarios de auditores externos del Fondo	Costos por los servicios de auditoría externa, tanto financiera como fiscal para la realización de auditorías externas y fiscales para el Fondo de Inversión. Las auditorías se practican a los Estados Financieros Intermedios y de Cierre del Fondo de Inversión.
Gastos de organización de asamblea anual y de asambleas extraordinarias de inversionistas.	Costos por la organización de asamblea anual y de asambleas extraordinarias de inversionistas del Fondo. Al final de cada año el fondo deberá celebrar una asamblea anual de partícipes para presentar los resultados del período. Las asambleas extraordinarias se realizarán cuando existan temas adicionales que requieran autorizaciones de los partícipes.
Impuestos territoriales y municipales de los inmuebles del Fondo.	Costos de los impuestos territoriales y municipales de los Inmuebles. Cuando el fondo inmobiliario adquiere propiedades, éste debe cancelar, al respectivo municipio los impuestos correspondientes.
Seguros de cobertura general (todo riesgo daño físico, rentas caídas, responsabilidad civil y otros que requieran los inmuebles del Fondo).	Costo de los seguros que tendrán los inmuebles de acuerdo a las políticas establecidas por el Fondo. Cuando el fondo inmobiliario adquiere propiedades este deberá asegurarlos en forma inmediata, tanto con la póliza de todo riesgo, como la póliza de responsabilidad civil, cuando así aplique.
Mantenimiento físico de los inmuebles.	Valor monetario de los posibles gastos de mantenimiento de los Inmuebles del Fondo. Cuando los inmuebles ingresan al fondo inmobiliario se les debe dar mantenimiento para lograr que estos se conserven adecuadamente.
Valoraciones de las propiedades.	Costo de las valoraciones periciales según normativa de Fondos Inmobiliarios. De acuerdo a la normativa deberán realizarse dos avalúos periciales cada año.
Valoraciones de las inversiones	Costo de las valoraciones de instrumentos financieros según normativa de Fondos Inmobiliarios. De acuerdo a la Ley de Fondos de Inversión, los valores que formen parte de la cartera financiera del fondo deberán



CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA + PERSONA JURÍDICA

	valorarse de acuerdo a un vector de precios provisto por un Agente Especializado en Valuación de Valores.
Servicios de Custodio de los activos financieros del Fondo, así como de los títulos de participación en circulación	Tarifa por los servicios de resguardo y custodia de los activos del Fondo, prestados por la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. (CEDEVAL)
Las comisiones BVES realice a través de sus sistemas transaccionales.	Comisiones por servicios de intermediación bursátil prestados por Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Comisiones a corredores de bienes raíces.	Comisiones pagadas a corredores de bienes raíces por prestación de sus servicios. Estas comisiones se pueden pagar en caso de solicitar servicios de arrendamiento de locales que formen parte de la cartera inmobiliaria del Fondo.
Gastos de traspaso a cargo del Fondo en transacciones de compra y venta de inmuebles	Costos legales de transacción del inmueble. Aquellos gastos asociados a la adquisición de inmuebles a nombre del Fondo Inmobiliario, tales como, asesoría legal y debida diligencia de la transacción.
Costos de litigios y gastos legales por defensa del Fondo, por procesos judiciales, desahucios, entre otros.	Costos legales. En caso de desahucio de inquilinos por falta de cumplimiento de sus obligaciones contractuales, el Fondo podrá requerir los servicios legales para seguir los litigios correspondientes.
Gastos de remodelación y ampliación de inmuebles o locales	Gasto en concepto de posibles remodelaciones de inmuebles. Una vez que las propiedades ingresan a la cartera inmobiliaria del fondo, pueden presentarse requerimientos por parte de los inquilinos, tales como posibles remodelaciones, ampliaciones o mejoras las cuales corresponde asumir al Fondo, como parte de su giro de negocio.
Calificación de riesgos	Costo de los servicios de calificación de riesgo. La Ley de Fondos de Inversión exige al menos una Calificación de Riesgo, servicio prestado por una sociedad Calificadora de Riesgos, debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero.
Comisiones de casa de corredores de bolsa	Costos asociados a los servicios de intermediación bursátil, prestados por una Casa de Corredores de Bolsa, por la colocación de cuotas de participación en mercado primario, a través de una Bolsa de Valores.



CONTRATO DE SUSCRIPCIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA + PERSONA JURÍDICA

Publicación de estados financieros del Fondo	Costo de la publicación de los Estados Financieros del Fondo Inmobiliario, tanto intermedios, como de cierre en periódicos de circulación nacional.
Gastos por servicios bancarios	Costos por servicios bancarios. Aquellos costos por la prestación de servicios bancarios, asociados a las cuentas bancarias que utilice el Fondo Inmobiliario.
Gastos registrales	Gastos en función de las tarifas de la Superintendencia. Aquellos gastos necesarios para la inscripción y asiento registral del Fondo Inmobiliario, de acuerdo a las tarifas del Registro Público Bursátil
Comisión Gestora	Comisión por administración del Fondo. Comisión que cobra la Gestora por la administración del Fondo de Inversión Inmobiliario.
Gastos financieros fruto del apalancamiento autorizado de conformidad con la regulación vigente en la materia y los acuerdos adoptados por la Asamblea de Inversionistas del Fondo.	Son aquellos gastos asociados a que los inmuebles sean adquiridos por medio de financiamiento bancario, tales como comisiones e intereses del crédito contratado, sujeto a las condiciones de cada institución bancaria.
Publicidad del Fondo de Inversión	Son aquellos gastos referidos a campañas de publicidad o mercadeo que la Gestora debe contratar para mantener informado a los partícipes y promover la difusión sobre el Fondo Inmobiliario.
COMISIONES CON CARGO AL PARTÍCIPE	
Comisión bursátil para adquirir o vender cuotas de participación del Fondo	Comisión por intermediación bursátil, que cada partícipe deberá negociar con la Casa de Corredores de Bolsa de su preferencia, para adquirir o vender las cuotas de participación del Fondo Inmobiliario, a través de una Bolsa de Valores.

*Artículo 33 de la Ley de Fondos de Inversión.

*Sección 6 de Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida ProgresA +