



**Atlántida
Capital, S.A.**

Gestora de Fondos de Inversión

REGLAMENTO INTERNO

Fondo de Inversión Cerrado
Inmobiliario Atlántida Progresas+

**Atlántida
Capital, S.A.**
Gestora de Fondos de Inversión

REGLAMENTO INTERNO

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+

Objeto del Fondo:

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ tiene por objetivo la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado de valores salvadoreño, tanto del sector público como del sector privado, así como en Certificados de depósitos a plazo fijo, Cuotas de participación en Fondos de Inversión Abiertos, Cuentas de ahorro y corrientes. Es un fondo de mediano a largo plazo debido a su composición de cartera de inversiones.

Tipo de inversionista a quien va dirigido el fondo:

Este Fondo de Inversión está recomendado para aquellos Partícipes personas naturales o jurídicas que deseen manejar su inversión en mediano o largo plazo, que no necesiten liquidez inmediata, con una tolerancia media-alta al riesgo y con previa experiencia en el Mercado de Valores.

Entidad comercializadora:

La entidad colocadora de este Fondo de Inversión será Atlántida Capital S.A., Gestora de Fondos de Inversión, Atlántida Securities S.A. de C.V.

Referencias de Autorización

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión fue autorizada según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD-14/2017 de fecha 6 de abril de 2017, y el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, fue autorizado según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD 11/ 2019 de fecha 14 de marzo de 2019, inscritos bajo los asientos registrales números GE-0001-2017 y FC-0001-2019. La Bolsa de Valores S.A. de C.V., mediante resolución número EM-04/2019 autorizó la emisión del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ con fecha 15 de abril 2019.

“El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ ha sido inscrito en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero lo cual no implica que ella recomienda la suscripción de sus cuotas y opine favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de dichos instrumentos.”;

“Las cantidades de dinero que se reciben en concepto de aportes para un Fondo de inversión, son inversiones por cuenta y riesgo de los inversionistas, no son depósitos bancarios y no tienen la garantía del Instituto de Garantía de Depósitos”.

1. Índice

1. Índice	3
2. Declaración de Veracidad	6
3. Presentación del Reglamento Interno	7
4. Glosario	8
5. Extracto de Reglamento Interno	12
5.1. Denominación de la Gestora y Aspectos Relevantes	12
5.2. Denominación del Fondo	13
5.3. Política de inversión	15
5.3.1 Política de Inversión en títulos valores	20
5.4. Política de liquidez	23
5.5. Política de endeudamiento	24
5.6. Política de distribución de beneficios	25
5.7. Características y condiciones de elegibilidad de los inmuebles que serán objeto de la inversión del Fondo	27
5.8. Política de Valuación de las Inversiones del Fondo	27
5.8.1 Criterios para la valuación de los bienes Inmuebles	28
5.8.2 Peritos valuadores elegibles	28
5.9. Comisiones que cobrará la Gestora	29
5.10. Información que se entregará a los Partícipes	30
5.11. Comité de Vigilancia	32
5.11.1 Atribuciones, deberes y responsabilidades del Comité de Vigilancia	32
5.11.2 Periodicidad de reuniones y remuneración	32
5.11.3 Remuneración de comité de vigilancia	33
5.12. Procedimiento para el Aumento y Disminución del Patrimonio del Fondo	33
5.12.1 Política de aumento de capital	33
5.12.2 Política de disminución de capital	35
5.13. Asamblea de Partícipes	36
5.13.1 Atribuciones de la asamblea ordinaria	37
5.13.2 Asambleas extraordinarias	37
5.13.3 Convocatorias	38
5.13.4 Participantes de las asambleas	39
5.13.5 Quórum de asambleas	39
5.14. Procedimiento para la atención de quejas y reclamos	40
5.14.1 Proceso de atención de quejas y reclamos	40
5.15. Causales que originan el derecho a retiro del partícipe	41

5.16	Política de Liquidación del Fondo por finalización del Plazo	42
5.16.1	Normas para la liquidación del Fondo	42
5.16.2	Sobre liquidación de Fondos cerrados	43
5.16.3	Facultades del Liquidador de Fondos cerrados	43
6.	Denominación del Fondo	44
6.1	Gastos del fondo	47
7.	Denominación de la Gestora y Aspectos Relevantes	51
7.1	Garantía	53
7.2	Proceso de ejecución de Garantía	54
8.	Información sobre la emisión y colocación de cuotas	55
9.	Políticas relacionadas con el Funcionamiento del Fondo	60
9.1	Política de Inversión de Inmuebles	60
10.	Otras Políticas de Gestión Adoptadas	71
10.1	Políticas sobre las operaciones del Fondo con personas relacionadas, el manejo de conflictos de interés y asignación de operaciones cuando se administren distintos Fondos	71
10.2	Políticas, medidas y procedimientos del Fondo cuyo objeto sea la adecuada solución de conflictos de interés entre el Fondo y la Gestora, tales como: inversiones y operaciones con personas relacionadas, entre Fondos y operaciones entre el Fondo y su Gestora	72
10.3	Políticas sobre contratación de seguros	72
10.3.1	Los criterios que se utilizarán para la evaluación y selección de la entidad aseguradora	73
10.4	Políticas de arrendamientos de inmuebles en general	74
10.4.1	Gestión de cobro de arrendamientos y morosidad	74
10.4.2	Cuentas de dudosa Recuperación	74
10.4.3	Administración de Depósitos de garantía y Alquileres	75
10.4.4	Arrendamiento a personas relacionadas	75
10.5	Política sobre remodelaciones, mantenimientos y reparaciones de inmuebles	75
11.	Controles y procedimientos	76
11.1	Procedimiento de atención a partícipe	76
11.2	Procedimiento para solucionar diferencias o conflictos entre los partícipes, o entre estos y la gestora	77
11.3	Procedimiento para llevar a cabo la modificación para el reglamento interno	78
11.4	Normas para la administración del fondo	78
11.4.1	Denominación del Fondo	78
11.4.2	Política de Inversión	80
11.5	Procedimientos para la compra, recepción de aportes y ventas de activos del y para el Fondo en forma general y a personas relacionadas a la Gestora, personas relacionadas al Fondo y a otros Fondos que administre la Gestora.	94
11.5.1	Procedimiento para la Compra de activos, venta y aportes de activos	94

11.5.2 Procedimiento a personas relacionadas a la Gestora, personas relacionadas al Fondo y a otros Fondos que administre la Gestora.	94
12. Sistema de Custodia de los Activos del Fondo	95
13. Plan de Negocios del Fondo	97
13.1 Objetivos	97
13.2 Plan de Mercadeo	97
13.2.1 Análisis FODA	97
13.3 Plan Financiero	98
14. Definición de la Estructura de Toma de Decisión del Fondo	98
15. Criterios de Selección y Renovación de Profesionales	100
16. Comité de Vigilancia	101
16.1 Atribuciones, deberes y responsabilidades del Comité de Vigilancia	101
16.2 Periodicidad de reuniones y remuneración	102
16.3 Remuneración de Comité de Vigilancia	102
16.4 Miembros del Comité de Vigilancia	103
17. Causas que originen el derecho de retiro	103
18. Régimen Tributario	104
19. Asamblea de Partícipes	105
19.1 Atribuciones de la asamblea ordinaria	105
19.2 Asambleas extraordinarias	106
19.3 Convocatorias	107
19.4 Participantes de las asambleas	108
19.5 Quórum de asambleas	108
20. Derechos, obligaciones y comunicación para el partícipe	108
20.1 Derechos y obligaciones del Partícipe	108
20.2 Montos máximos de participación de partícipes	109
20.3 Derecho de Información del Partícipe	109

2. Declaración de Veracidad

En la ciudad de Tegucigalpa, República de Honduras, a las diez horas y treinta minutos, del día veinticinco de enero de dos mil diecinueve, ante mí, Francisco Javier Mayora Re, notario, del domicilio de la ciudad de San Salvador, República de El Salvador, comparece **GUSTAVO GONZALO OVIEDO TOVAR**, de setenta y tres años de edad, Banquero, de nacionalidad hondureña, del domicilio de la ciudad de Tegucigalpa, República de Honduras, a quien conozco e identifiqué por medio de su pasaporte hondureño número F uno siete cero ocho uno tres, emitido por la Dirección General de Migración de Honduras con fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciséis, con fecha de vencimiento veinticuatro de octubre de dos mil veintiséis y Número de Identificación Tributaria nueve cinco cero uno – cero seis uno uno cuatro cinco – uno cero uno - tres, actuando en su calidad de **Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**, sociedad del domicilio de la ciudad y departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – uno cinco cero dos uno seis – uno uno dos - seis, de nacionalidad salvadoreña, sujeta bajo el régimen de sociedad anónima, personería jurídica que DOY FE de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista el Testimonio de la Escritura de Modificación al Pacto Social, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las once horas y treinta minutos del día nueve de mayo de dos mil dieciocho, ante los oficios notariales del licenciado José Manuel Cañas Kurz, inscrita en el Registro de Comercio el día veintiocho de mayo de dos mil dieciocho, bajo el número sesenta del Libro tres mil ochocientos noventa y tres del Registro de Sociedades, en la cual se encuentran reunidos todos los estatutos que rigen actualmente a la sociedad y de la cual consta que la denominación, naturaleza, nacionalidad y domicilio de la sociedad son los ya expresados, que se constituyó por un plazo indeterminado, que dentro de su finalidad se encuentra el otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad está confiada a la Junta Directiva, cuyos miembros durarán en el ejercicio de sus cargos por períodos de siete años; que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponden al Director Presidente, Director Vicepresidente y Director Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad, que el compareciente fue electo como presidente de la Junta Directiva por un período de siete años contados desde la inscripción de dicha escritura en el Registro de Comercio; y en la calidad en que actúa **ME DICE**: Que por medio de la presente ACTA NOTARIAL DECLARA BAJO JURAMENTO LA VERACIDAD de la información contenida en el presente Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida, debidamente autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que la información contenida es **precisa, veraz, verificable y suficiente**, con la intención de que el lector pueda ejercer sus juicios de valoración en forma razonable y que no existe ninguna omisión de información relevante o adición de información que haga engañoso su contenido para la valoración del inversionista. El suscrito notario hace constar que explicó al compareciente sobre lo regulado en el Código Penal, en cuanto al Delito de Falsedad Ideológica, regulado en el artículo doscientos ochenta y cuatro. Así se expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de una hoja y leído que le fue por mí lo escrito, en un solo acto sin interrupción e íntegramente, ratificamos su contenido y DOY FE.



3. Presentación del Reglamento Interno

Estimado Inversionista:

Con mucho agrado me enorgullece presentarle el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, gestionado por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión.

El producto que describe este Reglamento Interno ha sido pensado para llenar las necesidades de inversión, a través de una cartera diversificada y con una gestión adecuada a los riesgos inherentes del mercado inmobiliario.

Atlántida Capital, S.A., como sociedad que gestionará este Fondo de Inversión, se esmerará por brindarle a través de nuestro amplio conocimiento del mercado de valores, un atractivo rendimiento para sus inversiones, dentro de un marco legal sólido y lo más importante, con el servicio personalizado que usted se merece.

Le invitamos a leer con detenimiento el presente Reglamento Interno, ya que con ello usted podrá conocer los alcances de nuestros servicios, así como también saber si el mismo se adecúa a su perfil de inversionista, decidiendo de forma personal, aceptar la mecánica operativa del producto, el costo por nuestros servicios y todos aquellos detalles que la sociedad Gestora debe cumplir de acuerdo a la Ley de Fondos de Inversión, las políticas para invertir sus recursos y los derechos que como Participe del Fondo usted tiene garantizados.

Nos alegra que usted sea parte del inicio de una nueva industria en el mercado de valores en El Salvador, ya que, con la inversión en este producto, contribuye al desarrollo económico de nuestro país y lo que es más importante, el suyo propio, haciendo posible el crecimiento de su patrimonio.

No me resta más que agradecer la confianza depositada en Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de inversión, y permitírnos servirle en la administración de sus recursos, con la certeza que llenaremos sus expectativas como uno de nuestros más apreciados clientes.

Gustavo Gonzalo Oviedo Tovar
Presidente

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión

4. Glosario

Término	Definición
Política de inversión	Directrices que definen los activos (como, por ejemplo, inmuebles) o valores e instrumentos que componen la cartera de un fondo de inversión (porcentaje de renta fija o variable, de valores nacionales o extranjeros, etc.). La composición de la cartera de un fondo determina su nivel de riesgo, por lo que se vuelve indispensable que el partícipe las conozca para saber si el fondo se adapta a sus expectativas y necesidades. La política de inversión la establece la Gestora.
Prospecto de colocación	El prospecto es un documento legal que reúne todas las características e información relevante de los valores que se emiten en el mercado de valores, con el fin de que el inversionista pueda formarse una opinión clara antes de tomar su decisión de inversión. Adicionalmente es un requisito previo para obtener la autorización, por parte del ente supervisor, para realizar oferta pública de una emisión de valores o de un fondo de inversión. En el caso de los Fondos de Inversión, este documento será entregado por la Gestora a los Partícipes y su lectura debe ser obligatoria.
Derecho de Retiro	Es la circunstancia bajo la cual el Fondo debe reintegrar las cuotas de participación a solicitud del partícipe debido a cambios específicos, en el Reglamento Interno.
Reglamento Interno del Fondo de Inversión	El Reglamento Interno es el documento que contiene las características y reglas específicas que rigen el funcionamiento de un determinado Fondo de Inversión. Este documento es entregado al Partícipe junto al contrato de participación al momento de la apertura y puede contener: Objetivos, políticas de inversión, estructura básica de la cartera, tipos de comisiones, procedimientos de suscripción (Compra) o retiro (Venta) de cuotas de participación.
Suscripción	Es el término utilizado cuando el partícipe realiza la compra de cuotas de participación de un Fondo de Inversión.

Valor de cuota de participación	Es el valor que tiene la cuota en un momento determinado y equivale al Patrimonio del Fondo dividido entre el número de cuotas en circulación. El valor cuota será calculado diariamente en base a la valoración de precios de mercado de cada uno de los activos que conforman el Fondo. El valor cuota puede variar diariamente y refleja la rentabilidad que el Fondo va teniendo en el tiempo.
Aportes o inversión mínima	Es la cantidad de dinero necesaria para poder adquirir o invertir por primera vez en cuotas de participación de un Fondo de Inversión. Cada Fondo establecerá el mínimo de inversión inicial que los partícipes deberán realizar.
Comercializadora o Entidad Comercializadora	Son Casas de Corredores de Bolsa u otra persona jurídica (Empresa) autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero, que ha suscrito un contrato de mandato con una Gestora para la comercialización de cuotas de participación de Fondos de Inversión.
Comercializadores	Son las personas que laboran con la Gestora o Entidad Comercializadora, realizando la comercialización de las cuotas de participación de los Fondos de Inversión. Deberán ser autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero.
Comisión de Administración	Es la comisión que cobra la sociedad gestora como remuneración por sus servicios de administración del Fondo de Inversión.
Cuota partes o de participación	Cada Fondo de Inversión se expresará en cuotas de participación (valores o instrumentos financieros), cada una de ellas determinará la parte que le corresponde a cada partícipe dentro del Patrimonio del Fondo.
CEDEVAL	Central de depósito de Valores S.A. de C.V agente de pago
Divulgación de Información	Será obligación permanente de la Gestora, divulgar cualquier hecho o información esencial respecto de los Fondos que administra o de sí misma. Esta divulgación deberá realizarla a más tardar el día hábil siguiente que el hecho ocurra o sea de su conocimiento. Información que podrá estar disponible a través del sitio web de la Superintendencia del Sistema Financiero y de la Gestora de Fondos de Inversión. Adicionalmente, la Gestora estará obligada a publicar en su sitio web: las normas aplicables a los fondos; un informe que contenga, entre otros, el valor diario de la cuota de participación, comisiones y otros gastos que son cargados al fondo o al inversionista; historial de rendimientos; Reglamento Interno del Fondo y Prospecto de emisión, con los extractos de ambos; clasificación de riesgo del fondo, estados financieros; y demás información que el Banco Central establezca vía normativa.

Ente Regulador	Corresponde al Banco Central de Reserva de El Salvador, dentro de su ámbito de competencia, emitir las normas técnicas necesarias que permitan la aplicación de la Ley de Fondos de Inversión, Ley de Mercado de Valores y otras relacionadas al Sistema financiero.
Ente Supervisor	La autoridad administrativa a la que corresponde vigilar el cumplimiento y ejecución de las disposiciones establecidas en la Ley de Fondos de Inversión, Ley del Mercado de Valores y normativa vigente, es la Superintendencia del Sistema Financiero. Y dentro de su ámbito de competencia supervisa a las Gestoras, sus operaciones, los comercializadores y a otros participantes regulados por el mencionado marco regulatorio.
Ejecutivo de atención o Agente Comercializador	Empleado de Atlántida Capital S.A, Gestora de Fondos de Inversión
Fondo de Inversión	Un Fondo de Inversión estará formado por el conjunto de aportes de diversos inversionistas a quienes se denominará partícipes; será administrado por una sociedad anónima que se llamará Gestora, por cuenta y riesgo de los inversionistas. Dicho Fondo es de propiedad exclusiva de los partícipes.
Fondo de Inversión Cerrado	Un Fondo de Inversión Cerrado es aquel que tiene un plazo definido y los partícipes solo podrán recibir lo que les corresponda de sus cuotas de participación al final del plazo del Fondo y en los casos establecidos en la Ley de Fondos de Inversión, pudiendo sus cuotas de participación ser negociadas en mercado secundario a través de la Bolsa de Valores.
Gestora o Sociedad Gestora	Se constituirá como sociedad anónima de capital fijo, de plazo indeterminado, domiciliada en El Salvador. Su capital social estará dividido en acciones nominativas o representadas por anotaciones en cuenta. Tendrá como finalidad administrar Fondos de Inversión, debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para tal fin.
Hecho Relevante	Se considera hecho relevante cualquier información esencial, todo aquel hecho concreto o situación no habitual que cuantitativa o cualitativamente pueda afectar positiva o negativamente en forma significativa, la situación jurídica, económica y financiera de la Gestora y de los fondos que administra, así como el valor de las cuotas de participación de los fondos administrados por ésta. Art 4 NDMC-13.

Junta Directiva de una Sociedad Gestora	La Gestora deberá ser administrada por una Junta Directiva, integrada al menos por tres directores propietarios e igual número de suplentes. Los directores de la Gestora deberán reunir los requisitos establecidos en el Código de Comercio para los directores de sociedades anónimas.
Partícipes	Los sujetos que invierten su dinero en un Fondo de Inversión y se convierten en titulares de cuotas de participación de un Fondo.
Patrimonio del Fondo	Es la suma de todas las aportaciones de capital realizadas por los partícipes para conformar el Fondo de Inversión, dicho patrimonio será independiente y diferente al de la Gestora de Fondos y estará expresado en cuotas de participación.
Tolerancia Media-Alta al riesgo	Se refiere a los riesgos inherentes a la cartera inmobiliaria que implica que su rendimiento varíe de acuerdo con condiciones adversas del mercado inmobiliario.

5. Extracto de Reglamento Interno

5.1.DENOMINACIÓN DE LA GESTORA Y ASPECTOS RELEVANTES

Característica	Valor
Denominación	Atlántida Capital S.A, Gestora de Fondos de Inversión
NIT	06141502161126
Domicilio	87 Av. Norte y Calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02, Col.-escalón, San Salvador, El Salvador.
Sitio web	www.atlantidacapital.com.sv
Teléfono	(503) 2267-4570
Correo de atención al cliente	servicioalcliente@atlantidacapital.com
Conglomerado Financiero	<p>Atlántida Capital S.A, Gestora de Fondos de Inversión tiene como accionista controlante a Inversiones Financieras Atlántida, S.A.</p> <p>El conglomerado financiero está conformado por las siguientes sociedades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atlántida Securities S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa: Empresa dedicada a ofrecer servicios de intermediación en la compra y venta de títulos valores en representación de sus clientes • Atlántida Capital S.A, Gestora de Fondos de Inversión: Empresa dedicada a la administración de Fondos de Inversión • Banco Atlántida El Salvador S.A.: Empresa dedicada a la intermediación bancaria. • Inversiones Financieras Atlántida S.A.: Controlante del Conglomerado Financiero
Órgano facultado para cambios en reglamento interno	<p>El artículo 70 de la Ley de Fondos de Inversión establece:</p> <p>“Art. 70.- Cualquier modificación que se realice al Reglamento Interno de un Fondo Cerrado, a los prospectos de colocación, al modelo de contrato de suscripción de cuotas de participación y a la emisión, requerirá de la autorización previa del Consejo, a solicitud de la Gestora. Dicha resolución será notificada dentro de los siguientes quince días de acordada y posteriormente se deberá</p>

	<p>modificar el asiento del Fondo en el Registro y de su emisión, si fuere el caso.</p> <p>No obstante lo anterior, las modificaciones al Reglamento Interno deberán, en forma previa a su presentación a la Superintendencia, haber sido aprobadas en Asamblea Extraordinaria de partícipes, de conformidad a esta Ley.</p> <p>Las modificaciones a los documentos a que se refiere el inciso anterior, entrarán en vigencia quince días después de notificada la autorización del Consejo, plazo dentro del cual deberán ser informadas directamente a los partícipes por los medios que permitan corroborar fehacientemente esta gestión. Dicha información deberá especificar el contenido de cada uno de los cambios realizados. El Banco Central dictará las normas técnicas que permitan el desarrollo de este artículo.”</p>
Característica	Valor

5.2. Denominación del Fondo

Nombre	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresar ⁺
Tipo de Fondo	Cerrado Inmobiliario
Tipo de Inversionista objetivo	<ul style="list-style-type: none"> • Persona Natural o Jurídica. • Con horizonte de inversión de mediano a largo plazo. • Plazo mínimo de permanencia recomendado: 5 años. • Que desee participar de una cartera inmobiliaria y dispuesto a asumir riesgos por su participación en el mercado inmobiliario. Asimismo, que pretenda obtener una plusvalía o valor agregado por la revalorización de los inmuebles (la cual puede ser positiva, nula o negativa). • Que posea la capacidad de soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones. • Que no requieren de un ingreso periódico cierto, principalmente, porque dentro de la cartera del fondo pueden existir inmuebles que no generen ingreso por concepto de alquileres o que dicho ingreso puede verse afectado por condiciones de desocupación de los

	<p>inmuebles, incumplimiento por parte de los arrendatarios y procesos legales de desahucio.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que no necesite alta liquidez, al ser un fondo cerrado, no recompra las participaciones de los partícipes.
Plazo de duración del Fondo	30 años
Valor nominal de la participación	\$5,000.00
Vigencia valor cuota	24 horas una vez realizado el cierre diario.
Variación del valor nominal	Valor nominal inicial de \$5,000.00, el cual variará de forma diaria de acuerdo al desempeño del Fondo.
Porcentaje máximo de participación de partícipes	Relacionados: hasta el 40% de las cuotas de participación
Garantía	La ejecución de la garantía requiere un procedimiento judicial previo, el cual deberá ser promovido por el representante de los beneficiarios de la garantía, de conformidad al artículo 23 de la Ley de Fondos.
Periodicidad de reparto de ganancias	Trimestral
Sitio de información relativa al Fondo	https://atlantidacapital.com.sv
Calificación de Riesgo	<p>SCRiesgo Rating Agency A-3(SLV) Explicación de la clasificación otorgada: <i>scr A (SLV)</i>: La calidad y diversificación de los activos del Fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una adecuada probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del Fondo y los relacionados con su entorno. Nivel bueno.</p> <p><i>Categoría 3</i>: Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente una variabilidad significativa a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo a la naturaleza del fondo.</p>

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

Perspectiva Estable: Se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

5.3. Política de inversión

5.3.1. Política de Inversión de Inmuebles

Dimensión	Descripción
Tipo de inmuebles	<ul style="list-style-type: none"> • Comercio, Restaurantes • Oficinas, Educación • Bodegas, Ofibodegas, Parques Industriales, Zonas francas • Hoteles, Servicios de salud • Sector Público, Sector Privado • Viviendas • Rústico o urbano.
Zona geográfica	Preferiblemente en el área Metropolitana de San Salvador, sin embargo, también podrá ser en zonas urbanas al interior del país.
Sectores de inversión por actividad económica	Comercial, residencial, Industrial (Bodegas, Ofibodegas, Zonas Francas), salud, educación, turismo, sector público y sector privado
Generación de flujos de ingreso	Provenientes de ingresos por alquileres, intereses de las inversiones, venta de inmuebles o títulos de la cartera financiera, y otros ingresos debidamente pactados en los contratos de arrendamiento.
Característica de la inversión	De mediano a largo plazo.

País de ubicación de inmuebles	100% en el país de El Salvador
Condiciones de Inmuebles	<ul style="list-style-type: none"> a) Estar completamente terminados; b) Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del propietario; c) Encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte del Fondo Inmobiliario; d) Ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia, o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca; e) Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y f) Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.
Criterios mínimos exigidos a los inmuebles	<p>La ubicación geográfica de los inmuebles se escogerá con relación a las expectativas de la zona en relación a las plusvalías presentadas, la cercanía a los diferentes servicios y la proyección de desarrollo, todo de acuerdo al criterio de un especialista en la materia. Se contarán con evaluaciones cualitativas y cuantitativas (evitando zonas de delincuencia).</p> <p>Los inmuebles a ser incorporados deben tener antigüedades, preferiblemente, inferiores a los 15 años o que en ocasión de las mejoras realizadas a los mismos reflejen esta antigüedad. Las propiedades a adquirir pueden estar total o parcialmente ocupadas.</p> <p>Los inmuebles deben reflejar un buen mantenimiento general de las instalaciones (áreas comunes, equipos y demás componentes de la propiedad) a criterio de un ingeniero o especialista en la materia.</p> <p>No se establece un monto mínimo de inversión en edificio o inmueble</p> <p>Los inquilinos podrán ser personas físicas, jurídicas, extranjeras con domicilio local que pertenezcan a los sectores de inversión establecidos en el presente reglamento. Podrán ser arrendatarios también personas relacionadas a la Gestora que administra el fondo Inmobiliario, otros Fondos de Inversión administrados por la misma Gestora o administrados por Gestoras relacionadas a ella, las entidades que formen parte del Conglomerado Financiero o grupo Empresarial de la</p>

	<p>Gestora, siempre y cuando el canon de arrendamiento corresponda al precio de mercado para este tipo de inmueble. La gestora revelará dicho canon de ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario, en el momento que se presente el evento.</p> <p>Cualquier información del detalle de la cartera inmobiliaria comunicarse con su Agente Comercializador.</p>
Concentración máxima por arrendatario	50% con relación al total de ocupación por inmueble, o del cien por ciento, en el caso que el Fondo posea más de un inmueble, en función de la vocación o tipo de inmueble que se trate. En todo caso, la Gestora deberá observar en todo momento, los límites aplicables en materia de ingresos aplicables a rentas, establecido en el art.37 de la NDMC-17.
Concentración máxima por Inmueble	80% con relación al patrimonio del Fondo.
Máximo de concentración por zona geográfica	80% con relación al patrimonio del Fondo.
Concentración de Ingresos aplicables a rentas	Los ingresos provenientes de un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrán exceder del cincuenta por ciento de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a partícipes (aprobación de Junta Directiva).	<p>Inmuebles adquiridos a personas relacionadas, considerando como un máximo del 40% del total del patrimonio del Fondo;</p> <p>La Gestora y compañías del mismo grupo empresarial, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando los cánones de precios sean acorde a niveles de mercado.</p>
Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento	Dólares de los Estados Unidos de América.
Otras políticas de inversión	La adquisición y venta de los bienes inmuebles requerirá de valoración previa, de conformidad con las normas establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.

Límites a remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de inmuebles

Las Gestoras podrán efectuar, con cargo al Fondo Inmobiliario, remodelaciones, mantenimiento y reparaciones a los inmuebles adquiridos. El costo acumulado de estos en los últimos doce meses debe ser igual o menor a un veinticinco por ciento del valor del inmueble, determinado mediante el último valúo disponible.

La Gestora podrá realizar remodelaciones, mantenimiento y reparaciones por porcentajes mayores a los establecidos en el inciso anterior, siempre y cuando responda a una necesidad de expansión o de resarcimiento por daños o desperfectos de un arrendatario del inmueble o a que este haya confirmado el uso que se dará al área que se desea ampliar. En estos casos, se deberá contar con un informe que considere los aspectos siguientes:

- i. Estado actual del inmueble;
- ii. En el caso de ampliaciones, análisis de la demanda potencial, la proyección de los flujos de caja esperados, así como la simulación de escenarios por factores que incidan en dichos flujos;
- iii. Ventajas y desventajas asociadas a las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones;
- iv. Fuentes de financiamiento;
- v. Análisis sobre el impacto que las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones tendrán sobre el rendimiento del Fondo;
- vi. Permisos correspondientes; y
- vii. Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva.

Las obras deben ser realizadas por un tercero libre de conflicto de interés con la Gestora, sus socios, directivos y empleados, así como a las personas que formen parte de su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial. Tampoco pueden ser realizadas por inquilinos del Fondo Inmobiliario o inquilinos de otros Fondos Inmobiliarios administrados por la misma Gestora.

Plazo para el cumplimiento de límites en cartera financiera.

Para dar cumplimiento a los límites de inversión, en el caso que el Fondo Inmobiliario invierta en valores de oferta pública, deberá cumplir con lo establecido en las “Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión” (NDMC-07).

Plazo para el cumplimiento de

Para el caso de las inversiones en inmuebles que realice el Fondo, según lo establecido en los artículos 34, literal a) y 35 de la NDMC-17

<p>límites cartera inmobiliaria</p>	<p>Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios, la Gestora deberá dar cumplimiento a los límites de inversión en un plazo que no exceda a un año partir del momento en que el Fondo alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes.</p>
<p>Plazo para el cumplimiento de límites endeudamiento</p>	<p>La Gestora deberá cumplir los límites de endeudamiento de forma inmediata a partir del momento que alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes del Fondo al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos.</p>

Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora

<p>Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora</p>	<p>Los excesos a los límites de inversión definidos en la política de inversiones de los Fondos Inmobiliarios, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, indicando además las causas de los mismos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos.</p> <p>La Gestora contará con un plazo de hasta noventa días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública o de hasta seis meses prorrogables por una sola vez por un periodo similar, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios.</p> <p>Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario; b. Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo Inmobiliario; c. Los ocurridos en los plazos en que el Fondo Inmobiliario alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos; y d. Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.
--	--

5.3.1 Política de Inversión en títulos valores

El Fondo de Inversión, podrá invertir en cartera financiera máximo en un 20% en cualquiera de los Activos Objeto de Inversión establecidos en el presente Reglamento, contenidos en la Ley de acuerdo a los límites máximos o mínimos que a continuación se señalan, cualquier límite por encima del porcentaje antes mencionado requerirá de autorización de la Junta Directiva de la Gestora:

Instrumentos	Mínimo	Máximo
Eurobonos, CENELIS, LETES, BONOSV, cuentas de ahorro y/o corrientes, depósitos a plazo y reportos.	0%	100%

Cuotas de participación de fondos de inversión abiertos locales y fondos de inversión abiertos y cerrados extranjeros que inviertan en valores de renta fija, títulos valores de renta fija, Bonos y otros valores emitidos o garantizados por bancos locales y Reportos con valores de oferta pública, Valores emitidos por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva de El Salvador, colocados en ventanilla y Valores emitidos en un proceso de titularización, de acuerdo a la regulación salvadoreña. Cualquier otro valor de renta fija debidamente inscrito en el Registro Público Bursátil, Certificados de Inversión, Papel Bursátil, Valores y bonos garantizados por estados extranjeros, bancos centrales o entidades bancarias extranjeras u organismos internacionales, valores respaldados por Estado salvadoreño.

0%

80%

Política de Inversión			
1. Títulos financieros	Min	Max	Base
Valores de titularización		50%	De los activos del Fondo de titularización del 20% de la cartera financiera
Cuotas de participación de Fondos Abiertos		50%	De las cuotas colocadas por otro Fondo del 20% de la cartera financiera
Cuotas de participación de Fondos Cerrados		50%	De las cuotas colocadas por otro Fondo del 20% de la cartera financiera
Certificados de inversión		80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Papel bursátil		80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Otros		80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
2. Clasificación de riesgo-valores locales			
Corto plazo Desde N3		100%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Mediano Plazo Desde BBB-		100%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
3. Sector Económico			
Servicios		80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Comercio		80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Finanzas		80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Industrial		80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Otros		80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
4. Origen de instrumentos			
Local		100%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
5. Por concentración de grupo			
Emisiones realizadas por vinculadas		10%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
6. Duración del Portafolio			
Duración Promedio del Portafolio		90 días	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
7. Por grado de liquidez			
Alta Liquidez: Certificados de depósitos a plazo fijo, LETES, CENELIS, Reportos, cuentas de ahorro y corrientes	0%	100%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera

Límites de Inversión		
1. Por emisor	Min	Max
Activos del emisor	0%	30%
Activos del Fondo	0%	30%
Misma emisión	0%	30%
Suma de los activos de Fondos Administrados	0%	30%
2. Conglomerado financiero o grupo empresarial		
Activos del Fondo	0%	25%
3. Titularizaciones		
Activos del Fondo de Titularización	0%	50%
Suma de los activos de Fondos Administrados	0%	50%
4. Inversiones en valores de Entidades vinculadas a la Gestora		
Valores emitidos por vinculadas	0%	10%
5. Cuotas de participación		
Cuotas de participación de otro Fondo	0%	50%
Suma de los activos de Fondos Administrados	0%	50%

“La Gestora podrá realizar operaciones de reporto pasivas, únicamente para atender necesidades de liquidez originadas del retiro de sus partícipes o gastos del Fondo u otros casos indicados en el Reglamento Interno del Fondo y con base en lo establecido en la Ley de Fondos, las cuales no

podrán exceder del veinte por ciento del activo total del Fondo. Las condiciones de la operación, así como las garantías respectivas, deberán ser establecidas conforme a lo regulado en la Ley del Mercado de Valores, demás leyes y normativa aplicable a las operaciones de reporto”

Las operaciones de reporto activas como pasiva se orientarán al sector público y privado, así como los límites de garantía establecidos en la Política de Funcionamiento del Fondo.

La Gestora deberá tener en cuenta los siguientes límites, en cumplimiento al artículo 16 de la “Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión” (NDMC-07), el cual literalmente dice:

b) Límites con relación a los activos del Fondo de Inversión:

i. El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que representen más del ochenta por ciento del activo del Fondo; y

c) Límites con relación a los activos del emisor y mismo emisor:

i. El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que representen más de treinta por ciento del activo del emisor con base a los últimos Estados Financieros publicados por el emisor. Este porcentaje también es aplicable a la inversión que puede realizar un Fondo en una misma emisión de valores. En estos límites se incluyen las operaciones de reporto; y

d) Límites con relación al grupo empresarial o conglomerado:

i. El Fondo no deberá poseer más del veinticinco por ciento del total de sus activos, en valores emitidos o garantizados por sociedades pertenecientes a un mismo conglomerado financiero o grupo empresarial distinto al que pertenezca la Gestora; se incluyen en este límite los valores emitidos con cargo a patrimonios independientes administrados por estas sociedades, así como los depósitos de dinero, en el banco del referido conglomerado. También se incluyen los valores que garantizan las operaciones de reporto. Se exceptúan de este límite las cuentas corrientes o de ahorro que se utilicen para operatividad del Fondo; y

ii. El Fondo puede poseer hasta el diez por ciento del total de sus activos en valores de renta fija emitidos por una entidad vinculada a la Gestora, siempre y cuando estos instrumentos sean grado de inversión en el caso de valores extranjeros y los instrumentos de deuda local tengan una clasificación de riesgo de largo plazo no menor a la categoría A y N-2 para instrumentos de corto plazo.

e) El Fondo no deberá poseer por encima del cincuenta por ciento del total de las cuotas de participación colocadas por otro Fondo de Inversión. Adicionalmente, la sumatoria de las cuotas de participación adquiridas por fondos administrados por una Gestora no podrá exceder del cincuenta por ciento de las cuotas de participación colocadas por un mismo Fondo de Inversión. En caso de que las inversiones en cuotas de participación sean de Fondos administrados por la misma Gestora, esto deberá ser comunicado a los partícipes;

f) El Fondo puede poseer valores de un mismo Fondo de Titularización hasta un cincuenta por ciento de los activos del Fondo de Titularización. La sumatoria de los valores de titularización

adquiridos por fondos administrados por una Gestora, no podrá exceder el cincuenta por ciento de los valores emitidos por un mismo Fondo de Titularización. Este tipo de valores no estarán incluidos dentro de los valores representativos de deuda indicados en los literales b) y c) del presente artículo.

5.4 POLÍTICA DE LIQUIDEZ

ACTIVOS FINANCIEROS

La administración del fondo realiza un seguimiento diario de los flujos de efectivo y las necesidades del Fondo. Lo anterior para que las ganancias generadas por el Fondo puedan ser repartidas a los partícipes, siempre y cuando se hayan absorbidos los gastos.

Al existir excesos (límites de inversión o de deuda) señalados en la presente política: La Gestora debe avisar e informar su plan para disminuir del exceso a la Superintendencia del Sistema Financiero en los tres días hábiles siguientes de ocurrido el evento.

Es necesario indicar: Causa(s) del exceso

- Efecto(s) para los Partícipes o inversionistas
- Plan de acción para reducir el exceso.

Se establece, además, como medida preventiva, un plazo de 90 días máximo desde la fecha del evento para regularizarlo a los límites o metas establecidos. La Gestora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de instrumentos de las entidades o instrumentos involucrados en el exceso en este plazo. Lo mismo aplica para casos en que las desviaciones sean por omisión o error del administrador de inversiones, sujeto a sanciones a que hubiese lugar.

ACTIVOS INMOBILIARIOS

Los activos inmobiliarios solo podrán obtener su liquidez bajo los siguientes eventos:

- Los activos del Fondo solo podrán gravarse para garantizar el pago de sus propias obligaciones, de acuerdo a lo establecido en el reglamento interno
- Las deudas adquiridas únicamente podrán ser cobradas contra sus activos
- Los activos se podrán vender en caso de la liquidación del Fondo Inmobiliario

Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora

Los excesos a los límites de inversión definidos en la política de inversiones de los Fondos Inmobiliarios, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, indicando además las causas de los mismos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos.

La Gestora contará con un plazo de hasta noventa días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública o de hasta seis meses prorrogables por una sola vez por un periodo similar, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios.

Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:

- a. Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario;
- b. Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo Inmobiliario;
- c. Los ocurridos en los plazos en que el Fondo Inmobiliario alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos; y
- d. Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.

5.5 POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO

El Fondo no podrá tener deudas, que sumadas excedan en dos veces su patrimonio. Lo anterior en cumplimiento al artículo 39 de la NDMC-17. En estos límites se incluyen las operaciones de reporto, sobregiros para el pago de facturas y el financiamiento para la adquisición de inmuebles. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento establecido en el reglamento interno del fondo requieren de la aprobación de la asamblea de partícipes, así como de las modificaciones al prospecto.

Los activos del Fondo sólo podrán gravarse para garantizar el pago de sus propias obligaciones, de acuerdo a lo establecido en el reglamento interno.

Las deudas adquiridas por un Fondo únicamente podrán ser cobradas contra sus activos.

En el caso de aquellas adquisiciones de bienes inmuebles que involucren el otorgamiento de préstamos, la Gestora deberá asegurarse que se están cumpliendo con las políticas de endeudamiento contempladas en el reglamento interno del Fondo que administra.

El endeudamiento podrá obtenerse por medio de entidades nacionales como extranjeras, relacionadas o no con el conglomerado financiero al que pertenece la Gestora. Las fuentes de financiamiento provendrán de entidades financieras y no financieras. De igual forma como garantía de los financiamientos se podrán utilizar, las hipotecas, líneas de crédito rotativas o revolventes, los fideicomisos de garantía (debe existir independencia entre el fiduciario y el acreedor, y que una vez que la obligación se ha cancelado el activo se traspasará al Fondo de Inversión), mientras sean exclusivos para este fin y cualquier otro mecanismo siempre y cuando la regulación lo permita.

5.6 POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS

DISTRIBUCIÓN PERIÓDICA DE BENEFICIOS

Periodicidad

Trimestral

Fecha de Corte

Partícipes registrados al
último día de cada trimestre

Fecha de pago de
beneficios

En el transcurso de los 30
días calendario, una vez
cerrado el trimestre

Valor a distribuir

El Fondo reparte los ingresos netos producto de alquileres sobre propiedades arrendadas, intereses y dividendos sobre valores adquiridos, con una periodicidad TRIMESTRAL, luego de rebajar los gastos corrientes de manejo operativo y financiero y otros gastos extraordinarios del Fondo, y aquellas reservas que se decidan constituir dentro del Fondo en algún período.

El pago de los rendimientos a los partícipes se realizará dentro de los 30 días calendario siguientes al respectivo corte contable, y serán beneficiarios de dicho pago aquellos partícipes que se encuentren acreditados como propietarios de cuotas de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Cerrado Atlántida Progresas+ al cierre de cada trimestre, ya sea 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año. El pago se realizará a la totalidad de partícipes en una misma fecha.

El mecanismo de aviso de pago de beneficios se realizará mediante un hecho relevante publicado en la página web de la Gestora y por correo electrónico a cada inversionista. El pago se ejecutará por medio de CEDEVAL.

Distribución de las ganancias de capital netas de impuestos producto de la venta de bienes inmuebles:

Con una periodicidad trimestral el Fondo de Inversión Inmobiliario Cerrado Atlántida Progres+ repartirá el 100% de las ganancias producto de la venta de inmuebles del Fondo o que se origine por cualquier otro concepto, si las hubiere. Se pagarán en el trimestre en el que se hayan recibido los dineros producto de la venta. Se deberá constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.

Devolución del capital pagado en exceso:

En el proceso de colocación de cuotas de participación en mercado primario, de conformidad con los mecanismos descritos en el presente Reglamento, los partícipes cancelan un precio que es el valor del activo neto por participación. Dado que dicho valor permite el reconocimiento monetario por parte del partícipe, entre otros aspectos, de los rendimientos generados por el Fondo y el valor en libros actualizado de sus activos inmobiliarios a la fecha en que el partícipe procede a realizar la suscripción de nuevas participaciones. Los partícipes cancelan además del valor facial del título de participación una suma adicional de dinero por dicho concepto que se denomina capital pagado en exceso. Por consiguiente, las sumas recaudadas por este motivo durante el trimestre integran también el patrimonio neto de los inversionistas, y forman parte de las sumas distribuibles entre los partícipes que integran el Fondo en la fecha de cierre de cada trimestre, sumas que serán, pagaderas treinta días calendario después, en la proporción que a cada uno corresponda, según conste en los Estados Financieros. Serán beneficiarios de dicho pago aquellos partícipes que se encuentren acreditados como propietarios de cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ al cierre de cada trimestre

Las medidas anteriores van encaminadas al cumplimiento del art 75 de la Ley de Fondos de Inversión, el cual establece:

“Los Fondos Cerrados distribuirán los beneficios netos percibidos durante el ejercicio, de acuerdo a la política de distribución establecida expresamente en sus respectivos Reglamentos Internos.

Se entenderá por beneficio neto percibido, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, beneficios, dividendos y ganancias de capitales efectivamente percibidas, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

Si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios netos percibidos se destinarán primeramente a absorberlas. Por otra parte, en caso de que hubiere pérdidas en un ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas, si las hubiere”

5.7 CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE ELEGIBILIDAD DE LOS INMUEBLES QUE SERÁN OBJETO DE LA INVERSIÓN DEL FONDO

Condiciones de Inmuebles

- a) Estar completamente terminados;
- b) Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del propietario;
- c) Encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte del Fondo Inmobiliario;
- d) Ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia, o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca;
- e) Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y
- f) Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.

5.8 POLÍTICA DE VALUACIÓN DE LAS INVERSIONES DEL FONDO

ACTIVOS INMOBILIARIOS

La valoración de los inmuebles en que invierta el Fondo Inmobiliario deberá ser realizada de conformidad a lo establecido en el artículo 96 de la Ley de Fondos, es decir por peritos inscritos en la Superintendencia del Sistema Financiero o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca, utilizando para los valúos métodos de reconocido valor técnico. Dicha valoración considerará y detallará los equipos y bienes que constituyen parte integrante del inmueble valuado y estarán acorde a lo dispuesto en las “Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero” (NPB4-42)

Los valúos hechos por los peritos deben incluir la información y evaluación relativa a restricciones de dominio, destinación, uso o explotación, gravámenes, medidas cautelares, demandas o cualquier circunstancia que pueda afectar el valor y la explotación del bien inmueble. Asimismo, la Gestora deberá remitir a la Superintendencia una copia del informe de los valúos realizados a los inmuebles en un plazo máximo de cinco días después de recibido dicho informe. Los valúos utilizan la metodología del enfoque de costos o el enfoque de mercado. Para los efectos de los valúos el valor de referencia es el enfoque de mercado. El Enfoque de costos o el enfoque de

mercado, para cualquier efecto el relevante sería el Enfoque de mercado, realizándose siempre dos valúos, en el caso de una compra la referencia sería el menor de los dos y en el caso de venta el valúo de referencia sería el mayor de los dos.

5.8.1 Criterios para la valuación de los bienes Inmuebles

Acorde al artículo 43 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios:

“Art. 43. El valúo debe incluir aspectos necesarios para la correcta identificación y ubicación del bien inmueble e indicar en forma clara, precisa y justificada todos los supuestos que dan fundamento a la valoración. La Gestora deberá velar por que los valúos e informes realizados por los peritos atiendan a los principios siguientes:

Objetividad:

El valor del inmueble deberá ser resultado de criterios técnicos objetivos, neutrales y de datos cuyas fuentes sean confiables y verificables;

Independencia:

Los valúos y sus respectivos informes deben ser realizados por profesionales que carezcan de cualquier interés en el resultado de los mismos;

Transparencia:

Los peritos deberán revelar todas las limitaciones y posibles fuentes de error así como los supuestos que hayan sido considerados para los valúos, si fuera el caso;

Profesionalismo:

La determinación del valor del inmueble se debe basar en las conclusiones producto del análisis y estudio que realizaría un experto prudente y diligente, encaminado a la búsqueda, obtención y evaluación de toda la información relevante disponible, de manera tal que el valor que se determine refleje los montos que razonablemente se otorgarían por su adquisición o se recibirían por su venta;

Integridad:

Los valúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total de los valúos, sin necesidad de recurrir a fuentes externas. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios”.

5.8.2 Peritos valuadores elegibles

Los peritos que la Gestora seleccione para realizar los valúos de los bienes inmuebles propiedad del Fondo Inmobiliario, deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Valuadores que al

respecto lleva la Superintendencia o estar inscritos en otras entidades cuyos registros ésta reconozca. Además deberán contar con autorización vigente en la especialización correspondiente para la valuación del tipo de inmueble de que se trate, debiendo la Gestora contar con los controles necesarios para garantizar que los peritos contratados cuentan con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y que éstos guardan relación de independencia respecto de sí misma, su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial y de los Fondos que administra, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés. Los peritos contratados para realizar los valúos deberán presentar una declaración de “no conflicto de intereses” entre el aportante, el comprador o el vendedor del bien inmueble, el Fondo Inmobiliario y la Gestora, de conformidad a la información detallada en el Anexo No. 5 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios.

5.8.3 Plazo para la valuación de Inmuebles

Según el artículo 44 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios:

“Los bienes inmuebles deben valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que estos fueron adquiridos. La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valuaciones. La Gestora deberá mantener un control de los resultados de los valúos realizados por los peritos, por lo que para efectos de transparencia pondrá a disposición de los partícipes las valuaciones realizadas a los inmuebles. La periodicidad de la valuación de las inversiones de los inmuebles del Fondo Inmobiliario podrá darse en plazos menores al establecido en el primer inciso del presente artículo, en casos debidamente justificados, tales como: cuando el Fondo realice emisiones posteriores y deba establecer precio de colocación de las cuotas; calamidad pública, terremotos o situaciones que pudieran causar un grave perjuicio a los partícipes. La valuación a que se refiere el inciso anterior deberá realizarse dentro de los primeros treinta días hábiles después de ocurrido el hecho. La Gestora deberá establecer en el reglamento interno del Fondo Inmobiliario otras circunstancias bajo las cuales podrá realizar valúos de los inmuebles con una periodicidad menor al establecido en el primer inciso”.

Otras circunstancias de valúos serán evaluadas por la Junta Directiva, como por ejemplo posibles remodelaciones, mejoras, ampliaciones y cualquier otro evento que pudiese impactar el valor del inmueble, acorde a lo estipulado en el artículo 38 de la NDMC-17.

5.9 COMISIONES QUE COBRARÁ LA GESTORA

Comisión de administración:

Atlántida Capital S.A, Gestora de Fondos de Inversión, cobrará en concepto de administración, hasta 3% anual (provisionado diario y cobrada mensualmente) sobre el valor del Patrimonio Neto. Por otra parte, la Gestora no podrá cobrar una comisión superior a la establecida en el Reglamento Interno y en el Prospecto de Colocación, por lo que el porcentaje de comisión inicial

y toda modificación de esta, deberán hacerse públicas. Cualquier modificación a este límite se realizará previa autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero.

Comisión de entrada:

La Gestora no tiene contempladas comisiones a los partícipes por suscripciones al Fondo Inmobiliario.

Comisión de salida:

No hay comisiones de salida pues el Fondo no redime participaciones. Sin embargo, es posible que el partícipe deba enfrentar un costo externo adicional en el momento en que decida adquirir o vender participaciones en el mercado secundario, se trata de una comisión bursátil (no una comisión del Fondo por concepto de retiro) definida por el puesto de bolsa como retribución por el servicio de intermediación brindado y por tanto no es un cargo del Fondo o de la Gestora.

Comisión de entrada o salida en el mercado secundario de la Bolsa de Valores:

Si el inversionista decide comprar o vender participaciones en el mercado secundario, la comisión cobrada será la acordada entre el partícipe y su Casa de Corredores de Bolsa.

5.10 INFORMACIÓN QUE SE ENTREGARÁ A LOS PARTÍCIPIES

La Gestora dará la siguiente información al partícipe:

- Reglamento Interno del Fondo y su extracto.
- Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación y su extracto.
- Copia del Contrato de Suscripción al Fondo.
- Memoria de Labores

De igual forma, el partícipe tendrá el derecho de acceder a la siguiente información que se detalla junto con su periodicidad:

Periodo	Información	Medio de difusión
Diariamente	Valor cuota de la participación, comisiones que perciba la Gestora, gastos que son cargados al Fondo con rendimiento diario.	Página web de la Gestora.

Mensualmente	Composición del Fondo por industria, Estados Financieros mensuales no auditados de la Gestora y sus Fondos	Página web de la Gestora
Trimestralmente	Informe trimestral de desempeño del Fondo	Página web de la Gestora
Semestralmente	Informe de Clasificación de Riesgo Estados Financieros auditados semestrales.	Ambos publicados en Página web de la Gestora y de empresa calificadora de riesgos. En el caso de los estados financieros se publicarán en la página web de la Gestora y en un periódico de circulación nacional, de acuerdo al numeral 8 de la norma NDMC 08, Divulgación de los Estados Financieros.
Anualmente	Estados Financieros anuales auditados de la Gestora y sus Fondos	Página web de la Gestora y deberán ser publicados en un periódico de circulación nacional, de acuerdo al numeral 8 de la norma NDMC 08, Divulgación de los Estados Financieros.
Máximo día hábil siguiente de ocurrido el evento	Hecho Relevante	Página WEB de la gestora y correo de difusión

El Estado de Cuenta será enviado al inversionista por correo electrónico o se entregará de forma física en las oficinas de la gestora con periodicidad mensual.

5.11 COMITÉ DE VIGILANCIA

5.11.1 Atribuciones, deberes y responsabilidades del Comité de Vigilancia

El artículo 78 de la Ley de Fondos establece:

“Los miembros del Comité de Vigilancia deberán ser de reconocida honorabilidad y contar con al menos cinco años de experiencia comprobada en materia financiera y administrativa o acorde al régimen de inversión del Fondo respectivo.

El Comité de Vigilancia tendrá la responsabilidad de actuar exclusivamente en el mejor interés de los partícipes, para lo cual vigilará las operaciones que la Gestora realice con los recursos del Fondo, siendo sus atribuciones las siguientes:

- a) Verificar que la Gestora cumpla lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo e informar al respecto a la Asamblea Ordinaria de partícipes.
- b) Verificar que la información para los partícipes sea suficiente, veraz y oportuna.
- c) Vigilar que las inversiones, aumentos o disminuciones de capital y cualquier otra operación del Fondo se realicen de acuerdo a esta Ley, a las normas técnicas que dicte el Banco Central y al reglamento interno del Fondo. En caso de que la mayoría de los miembros del Comité de Vigilancia determine que la Gestora ha actuado en contravención a dichas disposiciones, aquél deberá solicitar a la Gestora que convoque a una Asamblea Extraordinaria de partícipes, donde informará de esa situación. La convocatoria se realizará en un plazo no mayor de cinco días hábiles, contado desde la fecha del acuerdo.
- d) Proponer a la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de partícipes la designación de auditores externos y cuando la Ley lo requiera, proponer al auditor fiscal del Fondo.
- e) Rendir informe anual sobre su gestión a la Asamblea Ordinaria de partícipes.

Las demás que establezca esta Ley y el Reglamento Interno.”

5.11.2 Periodicidad de reuniones y remuneración

El artículo 77 de la Ley de Fondos establece:

“Art. 77.- Cada Fondo Cerrado tendrá un Comité de Vigilancia integrado por tres miembros, los elegirá la Asamblea Ordinaria y durarán un año en sus funciones, serán remunerados con cargo al Fondo y podrán ser reelectos, según se determine en el reglamento interno. Dichos miembros no deberán ser personas relacionadas a la Gestora del Fondo y al menos uno deberá tener la calidad de partícipe. Los miembros del Comité de Vigilancia vigente seguirán cumpliendo con sus funciones hasta que tomen posesión los nuevos. Las decisiones del Comité de Vigilancia se tomarán por mayoría.

Si los miembros del Comité de Vigilancia integran Comités de Vigilancia de otros Fondos o son directores o administradores de otra Gestora, deberán informarlo a la Superintendencia.

La Gestora deberá proporcionar a los miembros del Comité de Vigilancia, a su solicitud, información plena y documentada, en cualquier tiempo, de todo lo relacionado con las operaciones del Fondo.

El Comité de Vigilancia deberá reunirse por lo menos dos veces al año, para recibir el informe de la Gestora sobre las actividades del Fondo, así como los dictámenes de los auditores externo y fiscal, en su caso.

El Comité de Vigilancia deberá ser informado con anterioridad a que la Gestora convoque a una Asamblea Extraordinaria, con la finalidad de opinar sobre las materias a tratarse en dicha Asamblea.

Asentado el Fondo en el Registro, la Gestora procederá a designar un Comité de Vigilancia provisional, que durará en sus funciones hasta la primera Asamblea de partícipes, en la cual se elegirán los miembros del Comité de Vigilancia”.

5.11.3 Remuneración de comité de vigilancia

Los miembros del comité de vigilancia podrán ser remunerados, con cargo al Fondo. La misma podrá ser modificada mediante acuerdo en Asamblea de Partícipes. En la primera Asamblea de partícipes se decidirá la remuneración o no de los miembros del Comité de Vigilancia y esta se comunicará por medio de hecho relevante.

5.12 PROCEDIMIENTO PARA EL AUMENTO Y DISMINUCIÓN DEL PATRIMONIO DEL FONDO

5.12.1 Política de aumento de capital

El artículo 71 de la Ley de Fondos de Inversión establece:

“En un mismo Fondo podrá haber más de una emisión. Las emisiones posteriores a la primera deberán ser acordadas en Asamblea Extraordinaria de partícipes y deberán observarse, en lo pertinente, los mismos requisitos legales necesarios para la inscripción y registro de la primera emisión, adicionando la certificación del acuerdo correspondiente de la Asamblea de partícipes.”

En referencia a la determinación de precios para aumentos de capital y suscripción de cuotas, el art 72 de la Ley de Fondos establece:

“Art. 72.- Para la determinación del precio de colocación de las emisiones siguientes a la primera, se deberá dar a los partícipes información amplia y razonada acerca de los elementos de valoración de las cuotas de participación, sustentada por lo menos, en dos informes de expertos independientes conocedores de la materia; los informes deberán estar a disposición de los

partícipes con cinco días de anticipación a la Asamblea que deba aprobar las características de la respectiva emisión. Los honorarios de los expertos serán pagados con cargo al Fondo. Los partícipes tendrán derecho a un período de opción preferente para suscribir cuotas de participación de aumento de capital del Fondo, las cuales les deberán ser ofrecidas como mínimo una vez, a prorrata de las cuotas de participación que posean. Este derecho es esencialmente renunciable y transferible.

En el caso que la Gestora o sus mandatarias coloquen las emisiones, el precio de colocación durante el período de suscripción de las cuotas de participación se actualizará diariamente en la forma que se establezca en la respectiva emisión. En todo caso, fuera del período de opción preferente, el precio no podrá ser inferior al determinado para el período de opción preferente respectivo, ni al que resulte de dividir el valor diario del patrimonio del Fondo entre el número de cuotas de participación pagadas, correspondientes ambos al día inmediato anterior al de la fecha de cálculo.

Lo indicado en el inciso anterior respecto al precio de colocación, no se tendrá en cuenta para las colocaciones efectuadas en Bolsa, en la medida que haya sido establecido en las condiciones de la emisión. El acuerdo de la asamblea de partícipes sobre un aumento de capital no podrá establecer un plazo superior a tres años, contado desde la fecha del acuerdo del mismo para la emisión, suscripción y pago de las cuotas de participación respectivas. Vencido este plazo sin que se haya enterado el aumento de capital, éste quedará reducido a la cantidad efectivamente pagada, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 61 de esta Ley”.

PROCESO GENERAL AUMENTO DE CAPITAL

No	Proceso	Responsable
1.	Determinación del precio de colocación y efectos en el fondo.	Administrador de Inversiones
2.	Informar a la Junta Directiva sobre el interés del aumento de capital y presentación de análisis.	Gerencia General Atlántida Capital
3.	Autorización de la Junta Directiva	Junta Directiva
4.	Elaboración de informes cinco días antes de la Asamblea Extraordinaria	Administrador de Inversiones
5.	Solicitar aprobación a la Asamblea Extraordinaria de partícipes.	Gerencia General Atlántida Capital
6.	Período preferente de asignación de cuotas para partícipes	Administrador de Inversiones
7.	Se informará al mercado por medio de un aviso de periódico dentro de los dos días hábiles de tomado los acuerdos por Asamblea Extraordinaria.	Administrador de Inversiones

El Fondo Inmobiliario tendrá como política en este tópico, revisar las siguientes variables antes de proponer un aumento de capital:

1. Analizar el comportamiento del mercado en los diferentes sectores de actividad económica del país, en los que el fondo de inversión haya invertido en el transcurso de los años que ha operado, alquileres promedio por metro cuadrado, precios de venta promedio por metro cuadrado y otros índices económicos relevantes.
2. La tendencia de los rendimientos brutos de los inmuebles de la cartera.
3. El rendimiento trimestral y anual histórico del fondo pagadero en el transcurso de la operación del fondo inmobiliario.
4. El comportamiento de las condiciones de los diferentes préstamos bancarios utilizados para la compra de los bienes del fondo inmobiliario.
5. El comportamiento del mercado inversionista sobre el instrumento.

5.12.2 Política de disminución de capital

El artículo 76 de la Ley de Fondos establece:

“Art. 76.- Los Fondos Cerrados podrán efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la medida que el Reglamento Interno del Fondo lo contemple, en la forma, condiciones y plazos que allí se señalen. Además, dicho Reglamento deberá contener información mínima para optar a la disminución de capital, fechas de pago y metodología para el cálculo del valor de devolución de las cuotas de participación.

Estas disminuciones sólo se podrán efectuar para los fines que se indican a continuación:

- a) Para restituir a sus partícipes durante la vigencia del Fondo la proporción que les corresponde en la disminución del capital; sin perjuicio de ello, éstos podrán incrementar equitativamente su derecho a la restitución del valor de las cuotas de participación, cuando otros no lo ejerzan; y,
- b) Para restituir a los partícipes salientes el valor de sus cuotas de participación, si optaren por retirarse, cuando en Asamblea de partícipes se acuerde prorrogar el plazo de duración del Fondo o se modifiquen o supriman disposiciones que otorguen ese derecho. En este caso, el Reglamento Interno del Fondo deberá contemplar las causas por las cuales se podrá ejercer el derecho a retiro.

La Gestora publicará un aviso en el periódico al que se refiere el Reglamento Interno y remitirá una comunicación a los partícipes por los medios pertinentes que permitan corroborar fehacientemente esta gestión, dentro de los dos días hábiles siguientes a aquél en el que se tomó el acuerdo en Asamblea Extraordinaria de partícipes, indicando la disminución de capital o el acuerdo que originó el derecho a retiro, el plazo para su ejercicio y la fecha de pago del valor de sus cuotas de participación

No obstante, lo dispuesto en el literal a) de este artículo, la Gestora, con el informe previo del Comité de Vigilancia, deberá citar a Asamblea Extraordinaria de partícipes para adoptar el acuerdo de no llevar a efecto la disminución del capital.

Sin perjuicio de lo establecido en este artículo, se podrá disminuir el capital para absorber pérdidas generadas en las operaciones del Fondo, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de partícipes.

PROCESO GENERAL PARA DISMINUCIÓN DE CAPITAL

No	Proceso	Responsable
1.	Estimación del valor cuota, el plazo estimado del ejercicio y fecha de pago.	Administrador de Inversiones
2.	Informar a la Junta Directiva sobre el interés de la disminución de capital, las causa por la cual se requiere dicha disminución y los efectos en el fondo.	Gerencia General Atlántida Capital
3.	Autorización de la Junta Directiva	Junta Directiva
4.	Solicitar aprobación a la Asamblea Extraordinaria de partícipes, sobre el acuerdo, plazo y fecha de pago.	Administrador de Inversiones
5.	Se informará al mercado por medio de un aviso de periódico dentro de los dos días hábiles de tomado los acuerdos por Asamblea Extraordinaria.	Administrador de Inversiones

No obstante, lo dispuesto la Gestora, con el informe previo del Comité de Vigilancia, deberá citar a Asamblea Extraordinaria de partícipes para adoptar el acuerdo de no llevar a efecto la disminución del capital.

El Fondo Inmobiliario tendrá como política en este tópico, revisar las siguientes variables antes de tener que ejecutar una disminución de capital:

1. Los efectos en el fondo inmobiliario producto de la disminución de capital.
2. Preparar un plan de acción en caso de que sea viable evitar la disminución de capital en beneficio de los inversionistas.
3. La Gestora con el informe previo del Comité de vigilancia deberá citar a Asamblea Extraordinaria de partícipes para adoptar el acuerdo de no llevar a efecto la disminución de capital.

5.13 ASAMBLEA DE PARTÍCIPES

El artículo 79 de la Ley de Fondos de Inversión establece:

“En los Fondos Cerrados, los partícipes se reunirán en Asambleas Ordinarias o Extraordinarias.

Las Asambleas Ordinarias se celebrarán una vez al año, dentro de los cinco meses siguientes a la fecha de cierre de cada ejercicio, para decidir respecto de las materias propias de estas Asambleas.

Las Asambleas Extraordinarias podrán celebrarse en cualquier tiempo, cuando lo exijan las necesidades del Fondo, para pronunciarse respecto de cualquier materia que la Ley o el Reglamento Interno del Fondo asignen al conocimiento de esas Asambleas y siempre que tales materias se señalen en la convocatoria.

Será responsabilidad de la Gestora, o de quien presida la Asamblea, cuando aquélla no haya estado representada, levantar un acta de lo ocurrido y acordado durante la sesión, la cual deberá ser suscrita por al menos dos partícipes elegidos al inicio de la Asamblea para estos efectos y deberá asentarse en el Libro de Actas respectivo.

Cuando por cualquier circunstancia no pudiere asentarse el acta de una Asamblea en el Libro respectivo, el desarrollo de la sesión se asentará en el protocolo de un notario.”

5.13.1 Atribuciones de la asamblea ordinaria

Según el artículo 80 de la Ley de Fondos de Inversión, las atribuciones para la asamblea son las siguientes:

“Art. 80.-Son atribuciones de la Asamblea Ordinaria de partícipes, las siguientes:

- a) Elegir anualmente a los miembros del Comité de Vigilancia, fijar sus dietas en el caso de ser remunerados de acuerdo al Reglamento Interno, aprobar sus gastos, así como recibir su informe anual y la correspondiente liquidación de sus gastos;
- b) Aprobar los estados financieros anuales del Fondo;
- c) Aprobar los gastos relativos a la gestión y administración del Fondo que deberá presentar la Gestora.
- d) Nombrar al auditor externo y su suplente, así como al auditor fiscal si fuere aplicable y fijar sus emolumentos.

Para los literales a), b) y c) de este artículo, la Asamblea podrá requerir los ajustes que considere pertinentes.”

5.13.2 Asambleas extraordinarias

Según el artículo 81 de la Ley de Fondos de Inversión, las atribuciones para la asamblea son las siguientes:

Art. 81.- Son atribuciones de la Asamblea Extraordinaria de partícipes, las siguientes: “

- a) Aprobar las modificaciones que proponga la Gestora, el Comité de Vigilancia o los partícipes al Reglamento Interno del Fondo;
- b) Acordar el traslado de la administración del Fondo a otra Gestora;
- c) Acordar la liquidación anticipada del Fondo, nombrar al liquidador, fijándole su remuneración y facultades de conformidad a lo regulado en esta Ley, así como aprobar los gastos finales al término de la liquidación;
- d) Acordar la fusión con otros Fondos;
- e) Aprobar el aumento de capital del Fondo mediante nuevas emisiones de cuotas de participación y las características y condiciones de éstas, fijando el monto a emitir, el plazo y precio de colocación;
- f) Acordar disminuciones de capital;
- g) Tomar conocimiento de cualquier situación que pueda afectar los intereses de los partícipes;
- h) Los demás asuntos que de conformidad a esta Ley y al Reglamento Interno del Fondo, correspondan a su conocimiento;

Para los casos señalados en los literales b) y c), podrá establecerse en el Reglamento Interno una indemnización a la Gestora por los perjuicios causados a ésta, por un monto o porcentaje preestablecido, cuando el reemplazo o liquidación no hayan provenido de causas imputables a ésta”.

5.13.3 Convocatorias

El artículo 82 de la Ley de Fondos de Inversión establece:

“Art. 82.- Las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias deberán ser convocadas por la Gestora.

La Gestora deberá convocar a asamblea extraordinaria siempre que, a su juicio, los intereses del Fondo lo justifiquen, lo solicite el Comité de Vigilancia, la Superintendencia o los partícipes que representen por lo menos el diez por ciento de las cuotas de participación emitidas y pagadas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos anteriores, la Superintendencia o el Comité de Vigilancia, podrá convocar directamente a Asambleas Ordinarias o Extraordinarias de partícipes, según sea el caso.

Las Asambleas convocadas en virtud de la solicitud de los partícipes, del Comité de Vigilancia o de la Superintendencia, deberán celebrarse dentro del plazo máximo de treinta días contado desde la fecha del respectivo requerimiento.

No obstante, lo dispuesto en este artículo, no será necesaria la convocatoria a una Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, si hallándose reunidos los partícipes o los representantes de todas las cuotas de participación en que esté dividido el patrimonio del Fondo, acordaren instalarse en Asamblea y aprobaren por unanimidad la agenda.”

El artículo 83 de la Ley de Fondos de Inversión agrega, además:

“Art. 83.- Las Asambleas en primera y segunda convocatoria podrán celebrarse en la misma fecha con al menos dos horas de diferencia; se anunciarán en el mismo aviso, el cual se publicará por una sola vez en el periódico de circulación nacional determinado en el Reglamento Interno del Fondo. La publicación deberá realizarse a más tardar diez días antes de la celebración de la asamblea, dentro de los cuales no se contará el día de publicación de la convocatoria ni el de la celebración de la Asamblea.

La publicación señalará la denominación de la Gestora y el nombre del Fondo; el día, hora y lugar de celebración; la naturaleza de la Asamblea a que se convoca; el quórum necesario; la agenda; así como el nombre y cargo de quienes firman la convocatoria.

Además, se enviará la convocatoria a cada partícipe con una anticipación mínima de diez días a la fecha de la celebración de la Asamblea, la cual podrá realizarse por entrega directa o por cualquier otro medio que el partícipe designe por escrito y que permita dejar constancia de su recepción, en todo caso deberá contener la agenda a desarrollar. Los partícipes que se inscriban en el registro respectivo con posterioridad a la convocatoria serán notificados de ésta al momento de su registro”.

5.13.4 Participantes de las asambleas

El artículo 84 de la Ley de Fondos establece: “Únicamente podrán participar en las Asambleas, quienes estén inscritos en el registro de partícipes o sus representantes. Cada cuota dará derecho a un voto. La representación deberá conferirse mediante carta con firma legalizada por notario”.

5.13.5 Quórum de asambleas

El artículo 85 de la Ley de Fondos establece:

“Las Asambleas Ordinarias se constituirán, en primera convocatoria, con la asistencia de partícipes que representen la mitad más una de las cuotas de participación pagadas; y en segunda convocatoria, con cualquiera que sea el número de las cuotas de participación presentes o representadas. Los acuerdos se adoptarán, en ambos casos, por la mitad más una de las cuotas de participación presentes o representadas.

Las Asambleas Extraordinarias se constituirán, en primera convocatoria, con la asistencia de partícipes que representen las tres cuartas partes de las cuotas de participación pagadas; y en segunda convocatoria, con los partícipes que representen la mitad más una de las cuotas de participación pagadas. Los acuerdos se adoptarán por tres cuartas partes de las cuotas de

participación pagadas en el caso de la primera convocatoria y con tres cuartas partes de las cuotas de participación presentes o representadas en el caso de la segunda convocatoria.

Tercera Convocatoria

Art. 86.- En caso de que la Asamblea Extraordinaria no haya podido celebrarse por falta de quórum en las fechas de la convocatoria, se hará una nueva convocatoria conforme a lo establecido en esta sección, la cual no podrá ser anunciada simultáneamente con la primera y segunda convocatoria. Además, deberá expresar la circunstancia de ser tercera convocatoria y que, en consecuencia, la Asamblea será válida cualquiera que sea el número de cuotas de participación presentes o representadas. Los acuerdos se adoptarán con la mitad más una de las cuotas de participación presentes o representadas.”

5.14 PROCEDIMIENTO PARA LA ATENCIÓN DE QUEJAS Y RECLAMOS

5.14.1 Proceso de atención de quejas y reclamos

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, pone a disposición de los Partícipes de los Fondos administrados, un mecanismo para presentar quejas sobre los servicios brindados. Los Partícipes pueden realizar sus quejas o reclamos, así como las consultas pertinentes, por medio de los siguientes medios:

- Teléfono: (503) 2267-4570
- Correo electrónico: servicioalcliente@atlantidacapital.com
- Visitar la siguiente dirección: 87 Avenida Norte y Calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02 Colonia Escalón, San Salvador.

A continuación, se resumen los pasos para la atención de quejas y reclamos:

1. Partícipe se acerca a oficinas administrativas de la Gestora o al Agente Comercializador para solicitar trámite para una queja.
2. El Agente Comercializador o la Gestora recibe queja del Partícipe y la registra en el formulario de gestiones.
3. El agente comercializador o la Gestora entrega a Partícipe una copia debidamente firmada y guarda como respaldo la copia restante. Asimismo, informa al Partícipe sobre el tiempo de resolución de su gestión, que no deberá ser mayor de 5 días hábiles. Por otro lado, le comunica al Partícipe que en la copia que se le entrega, se encuentra el código de la Gestión, el cual podrá usarlo para realizar consultas sobre avances en la queja.

4. El Agente Comercializador o la Gestora da seguimiento y resolución a la queja solicitada por Partícipe. Asimismo, informa al Partícipe sobre el estado de la gestión en caso este consulte sobre el desarrollo del proceso.
5. El Agente Comercializador o la Gestora a más tardar transcurridos los 5 días hábiles, deberá informar sobre el resultado ya sea que se tenga una solución definitiva o se requiera de un tiempo adicional.

Por medio de este proceso se procurará resolver cualquier diferencia o conflicto entre partícipes, o entre éstos y la Gestora.

5.15 Causales que originan el derecho a retiro del partícipe

Las participaciones de los Fondos Cerrados no podrán ser redimidas por la Gestora antes de la liquidación del fondo. En consecuencia, los partícipes deberán recurrir al mercado secundario por medio de una Casa de Corredores de Bolsa, para la venta de sus títulos de participación por lo que es obligatorio que dichos títulos estén inscritos en una bolsa de valores.

Serán excepciones a lo mencionado en este párrafo, las siguientes:

Para restituir a los partícipes salientes el valor de sus cuotas de participación, si optaren por retirarse, cuando en Asamblea de partícipes se acuerde prorrogar el plazo de duración del Fondo o se modifiquen o supriman disposiciones que otorguen ese derecho. En este caso, el Reglamento Interno del Fondo deberá contemplar las causas por las cuales se podrá ejercer el derecho a retiro.

- a) El cambio en el control de la Gestora o su sustitución.
- b) La liquidación anticipada del fondo.
- c) La fusión de Gestoras
- d) La conversión del fondo cerrado a uno abierto.
- e) Los casos de iliquidez del mercado que sean autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero
- f) Las modificaciones a la política de inversión según lo establecido en el Reglamento interno y su Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación.
- g) Por la modificación a la duración del fondo.

En los casos c., d. y e. se requerirá aprobación de la asamblea de partícipes.

En el caso de los retiros que realice el partícipe producto de no estar de acuerdo con las causales antes mencionadas, La Gestora procederá a informar la fecha de pago y la metodología para el cálculo de las participaciones proporcionales a cada partícipe el día de la asamblea extraordinaria de partícipes.

En el caso de que el inversionista requiera liquidez sobre sus posiciones en títulos de participaciones emitidos por el Fondo en circunstancias normales del mercado, deberá proceder

a la venta total o parcial de sus participaciones en el mercado secundario de valores, lo cual puede hacer en cualquier momento al precio que acuerden las partes de conformidad con las reglas vigentes en los mercados organizados por la Bolsa de Valores, y su registro y traspaso serán administradas por CEDEVAL en El Salvador.

En el caso de la liquidación del fondo, el liquidador debe practicar el balance final de la liquidación, que, en el caso de los Fondos cerrados, deberá someterse a la discusión y aprobación de los partícipes en asamblea extraordinaria, convocada por éste para efecto.

5.16 POLÍTICA DE LIQUIDACIÓN DEL FONDO POR FINALIZACIÓN DEL PLAZO

5.16.1 Normas para la liquidación del Fondo

En referencia a la liquidación de Fondos de Inversión, el artículo 103 de la Ley de Fondos establece lo siguiente:

“Art. 103.- Un Fondo no podrá ser declarado en quiebra, sino que únicamente entrará en liquidación, al presentarse cualesquiera de las causas siguientes:

- a) Cuando el Fondo no cumpla con lo establecido en los artículos 51 y 61 de esta Ley;
- b) Cuando así lo dispusieren los partícipes en un Fondo Cerrado, en acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria; y,
- c) Cuando por efecto de la revocatoria de la autorización para operar de la Gestora y la consecuente cancelación de su asiento en el Registro, no se haya trasladado la administración del Fondo a otra Gestora.

En el caso del literal b), el Comité de Vigilancia deberá comunicarlo a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes a la celebración de la Asamblea Extraordinaria de partícipes, adjuntando la certificación del acuerdo de liquidación del Fondo y el nombramiento del liquidador adoptados en dicha asamblea. La falta de comunicación a la Superintendencia acarreará para el Comité de Vigilancia responsabilidades por los daños y perjuicios que causaren a los partícipes.

Cuando un Fondo entre en liquidación, la Superintendencia deberá comunicarlo a la Administración Tributaria, a fin de que ésta de manera simultánea a la liquidación del Fondo proceda a la fiscalización del mismo, con la finalidad de determinar en forma prioritaria la deuda tributaria.

Los gastos de liquidación, incluyendo los honorarios del liquidador del Fondo, serán pagados con cargo a los bienes que lo integran. En el caso del literal c), los gastos de la liquidación podrán ser reclamados a la Gestora por el liquidador del Fondo.

Durante el proceso de liquidación, el Fondo continuará bajo supervisión de la Superintendencia.

En los casos que el liquidador no fuere la Gestora, a partir de la fecha en que el liquidador tome posesión, la Gestora quedará inhibida de toda facultad de administración y de disposición de los activos del Fondo.

Los regímenes de administración y custodia continuarán aplicándose a los activos del Fondo sujetos a ellos, mientras no sean liquidados. La liquidación de un Fondo no implica la terminación automática de los correspondientes contratos de administración o de custodia, sin perjuicio de la facultad del liquidador para ponerles término.”

Con este artículo se hace referencia en que mientras se cumplan con los requerimientos en cuanto a contar con un patrimonio mínimo de trescientos cincuenta y nueve mil dólares de los Estados Unidos y al menos con diez partícipes o bien dos partícipes si entre ellos hay un inversionista institucional, que se deberán alcanzar en seis meses contados a partir de asentado el registro, no debería darse una liquidación, salvo el caso b) y c).

5.16.2 Sobre liquidación de Fondos cerrados

El artículo 105 de la Ley de Fondos de Inversión resume lo siguiente:

“Art. 105.- La liquidación de los Fondos Cerrados será practicada por un liquidador nombrado en Asamblea Extraordinaria de partícipes, pudiendo ser la Gestora, siempre y cuando ésta no haya incurrido en alguna de las causales de disolución y liquidación reguladas por esta Ley.

Cuando corresponda al Juez nombrar al liquidador, deberá nombrarlo dentro del plazo improrrogable de dieciséis horas hábiles de recibida la solicitud mientras esto no suceda, el Consejo deberá nombrar a un delegado, con el objeto de preservar los activos del Fondo, estableciéndole sus funciones y honorarios en el nombramiento correspondiente. Estos últimos con cargo al Fondo.

Una vez nombrado el liquidador, el plazo en que deberá practicarse la liquidación para un Fondo Cerrado será acordado en Asamblea Extraordinaria de partícipes y en ningún caso podrá ser superior a cinco años.”

5.16.3 Facultades del Liquidador de Fondos cerrados

El artículo 106 de la Ley de Fondos de Inversión resume las funciones del liquidador.

En el caso de los Fondos Cerrados, la Asamblea de partícipes podrá establecer otras facultades al liquidador, siempre que no contradigan a las establecidas en este artículo y que sean necesarias para llevar a cabo la liquidación.

El liquidador deberá remitir a la Superintendencia toda la información que ésta requiera. Queda terminantemente prohibido al liquidador iniciar nuevas operaciones.

Para todos los efectos tributarios, los liquidadores de los Fondos de Inversión se considerarán responsables solidarios en calidad de representantes de los mismos; y previo a efectuar cualquier

tipo de actuación deberán acreditar dicha calidad ante la Administración Tributaria, mediante el documento en que conste su elección como tal y la aceptación expresa del cargo.

El incumplimiento a lo establecido en este artículo hará incurrir al liquidador en las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.”

6. Denominación del Fondo

Nombre	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+
Tipo de Fondo	Cerrado Inmobiliario
Tipo de Inversionista objetivo	<ul style="list-style-type: none"> • Persona Natural o Jurídica. • Con horizonte de inversión de mediano a largo plazo. • Plazo mínimo de permanencia recomendado: 5 años. • Que desee participar de una cartera inmobiliaria y dispuesto a asumir riesgos por su participación en el mercado inmobiliario. Asimismo, que pretenda obtener una plusvalía o valor agregado por la revalorización de los inmuebles (la cual puede ser positiva, nula o negativa). • Que posea la capacidad de soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones. • Que no requieren de un ingreso periódico cierto, principalmente, porque dentro de la cartera del fondo pueden existir inmuebles que no generen ingreso por concepto de alquileres o que dicho ingreso puede verse afectado por condiciones de desocupación de los inmuebles, incumplimiento por parte de los arrendatarios y procesos legales de desahucio. • Que no necesite alta liquidez, al ser un fondo cerrado, no recompra las participaciones de los partícipes.
Plazo de duración del Fondo	30 años

Proceso de aporte de bienes inmuebles por parte de partícipes

1. El aportante del inmueble debe presentar por escrito solicitud de aportación del inmueble, indicando el precio al cual desea aportarlo y una descripción detallada del mismo, así como la solvencia de la Administración Tributaria del dueño del inmueble y cualquier otra información complementaria de carácter relevante que explica el valor propuesto;
2. Previo a la aceptación del bien inmueble, la Gestora deberá:
 - a. Verificar la información que presente el aportante del inmueble a dar en aporte, para efectos que se cumpla con lo dispuesto en el reglamento interno del Fondo Inmobiliario; dejando para dichos efectos, constancia del trabajo realizado; y
 - b. Asegurarse de que el inmueble a recibir en aporte no presente problemas que no permitan su inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

3. Que el bien inmueble objeto del aporte reúna las condiciones que para el efecto se hayan fijado en el reglamento interno del Fondo Inmobiliario; y
4. Para efectos de determinar el valor del inmueble, contratar dos peritos inscritos en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia. Los costos de los valúos del inmueble serán asumidos por el aportante previo a la realización de la misma. La Gestora tomará como referencia el menor de los valúos para la recepción del inmueble como aporte.
5. El Comité de Inversiones se reserva el derecho de la aceptación del bien inmueble en concepto de aporte.

Valor nominal de la participación

\$5,000.00

Vigencia valor cuota	24 horas una vez realizado el cierre diario.
Variación del valor nominal	Valor nominal inicial de \$5,000.00, el cual variará de forma diaria de acuerdo al desempeño del Fondo.
Monto de la emisión	\$150,000,000.00
Cantidad de participaciones	30,000 cuotas
Porcentaje máximo de participación de partícipes	Relacionados: hasta el 40% de las cuotas de participación.
Garantía	La ejecución de la garantía requiere un procedimiento judicial previo, el cual deberá ser promovido por el representante de los beneficiarios de la garantía, de conformidad al artículo 23 de la Ley de Fondos. La garantía estará constituida por Fianza de Exacto Cumplimiento de las obligaciones que, de conformidad a la Ley de Fondos de Inversión la Sociedad Gestora deba cumplir. La fianza será emitida por una Compañía de Seguros de acuerdo a lo establecido en el art 22 de la Ley de Fondos de Inversión, la cual será custodiada por Central de Depósito de Valores S.A de C.V. (CEDEVAL).
Comisiones por cobrar	<p>Comisión de administración</p> <p>Atlántida Capital S.A, Gestora de Fondos de Inversión, cobrará en concepto de administración, hasta 3% anual (provisionado diario y cobrada mensualmente) sobre el valor del Patrimonio Neto. Por otra parte, la Gestora no podrá cobrar una comisión superior a la establecida en el Reglamento Interno y en el Prospecto de Colocación, por lo que el porcentaje de comisión inicial y toda modificación de esta, deberán hacerse públicas. Cualquier modificación a este límite se realizará previa autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero.</p> <p>Comisión de entrada</p>

La Gestora no tiene contempladas comisiones a los partícipes por suscripciones al Fondo Inmobiliario.

Comisión de salida

No hay comisiones de salida pues el Fondo no redime participaciones. Sin embargo, es posible que el partícipe deba enfrentar un costo externo adicional en el momento en que decida adquirir o vender participaciones en el mercado secundario, se trata de una comisión bursátil (no una comisión del Fondo por concepto de retiro) definida por el puesto de bolsa como retribución por el servicio de intermediación brindado y por tanto no es un cargo del Fondo o de la Gestora.

Comisión de entrada o salida en el mercado secundario de la Bolsa de Valores:

Si el inversionista decide comprar o vender participaciones en el mercado secundario, la comisión cobrada será la acordada entre el partícipe y su Casa de Corredores de Bolsa.

6.1 Gastos del fondo

Gastos	Valor
Honorarios de auditores externos del Fondo	Mínimo \$4,800 anual
Gastos de organización de asamblea anual y de asambleas extraordinarias de inversionistas.	Mínimo \$4,800 anual
Impuestos territoriales y municipales de los inmuebles del Fondo.	Mínimo 0,25% sobre el valor declarado del inmueble
Seguros de cobertura general (todo riesgo daño físico, rentas caídas, responsabilidad civil y otros que requieran los inmuebles del Fondo).	Mínimo 0,25% en concepto de prima.
Mantenimiento físico de los inmuebles.	Mínimo 0,50% sobre el valor del inmueble

Valoraciones de las propiedades.	Mínimo \$4,800 anual
Valoraciones de las inversiones	Mínimo \$10,000 anual
Servicios de Custodio de los activos financieros del Fondo, así como de los títulos de participación en circulación	Función de tarifas de CEDEVAL. Tabla adjunta.
Las comisiones BVES realice a través de sus sistemas transaccionales.	Función de tarifas de BVES. Tabla adjunta.
Comisiones a corredores de bienes raíces.	Mínimo un mes de alquiler
Gastos de traspaso a cargo del Fondo en transacciones de compra y venta de inmuebles	En función del precio de compra del inmueble.
Costos de litigios y gastos legales por defensa del Fondo, por procesos judiciales, desahucios, entre otros.	Mínimo \$1,500 anual
Gastos de remodelación y ampliación de inmuebles o locales	Hasta un 25% o mayor en función de los requerimientos de la propiedad.
Calificación de riesgos	Mínimo \$4,000 anual
Comisiones de casa de corredores de bolsa	En función del volumen negociado y comisiones de la casa de corredores de bolsa.
Publicación de estados financieros del Fondo	Mínimo \$3,000 anual
Gastos por servicios bancarios	En función de las tarifas y comisiones de cada Banco
Gastos registrales	Función de las tarifas de la Superintendencia. Aproximadamente un 0,015% del monto de la emisión, máximo \$15,000.00
Comisión Gestora	Máximo 3% anual
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	Función de las condiciones de cada Banco con el que se decida tramitar el financiamiento.

Publicidad del Fondo de Inversión

Mínimo \$30,000 en
Publicidad en los primeros
años.

La Gestora podrá asumir los gastos anteriormente señalados en la etapa inicial del Fondo.

Régimen Tributario

El artículo 108 de la Ley de Fondos de Inversión establece:

“Los Fondos de Inversión Abiertos y Cerrados estarán excluidos de la calidad de contribuyentes del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, del pago del Impuesto sobre la renta y de cualquier otra clase de Impuestos, tasas y contribuciones especiales de carácter fiscal. No obstante, los Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios tendrán el carácter de contribuyentes para fines de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios.

Las Transferencias de inmuebles a favor de Fondos de Inversión Cerrados, en concepto de aportaciones y las adquisiciones que los Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios realicen, estarán exentas del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces. La devolución de los Inmuebles aportados que efectúe el Fondo, cuya emisión se haya declarado fallida, se considerará exenta del Impuesto Sobre Transferencia de Bienes Raíces, siempre y cuando dicha transferencia sea a favor del partícipe que los aportó.

Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Inversión ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentas de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones.

No obstante, lo dispuesto en el presente artículo, la Gestora estará obligada a presentar ante la Dirección General de Impuestos Internos, la declaración del Impuesto sobre la Renta por ejercicio o periodo impositivo, de cada Fondo de Inversión que administre.

Durante los cinco años siguientes a la constitución del primer Fondo de Inversión, las partícipes personas Naturales estarán exentas del pago del Impuesto sobre la Renta por los ingresos, réditos o ganancias provenientes de sus cuotas de participación en Fondos de Inversión Abiertos y Cerrados. Vencido el plazo anterior, dichas rentas o ganancias tendrán el tratamiento al que se refiere el

numeral 5) del artículo 4 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás Leyes aplicables.

Todo ingreso, rédito o ganancia proveniente de las cuotas de participación en Fondos de Inversión Abiertos o Cerrados, obtenidos por personas jurídicas estarán sujetos al tratamiento tributario establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta. En los casos en que los ingresos que perciba la persona jurídica provengan de inversiones en valores exentos del pago del impuesto sobre la renta, ese ingreso, rédito o ganancia estará igualmente exento. Las ganancias o pérdidas de capital obtenidas serán declaradas por el partícipe en el ejercicio o periodo de imposición de su realización de acuerdo con lo establecido en la Ley antes referida.

El Impuesto sobre la renta será aplicado al momento que la Gestora realice cualquier pago al partícipe o al momento que éste rescate sus cuotas de participación”

Periodicidad de reparto de ganancias	Trimestral
Sitio de información relativa al Fondo	https://atlantidacapital.com.sv

SCRiesgo Rating Agency A-3(SLV)

Explicación de la clasificación otorgada:

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

Calificación de Riesgo

Categoría 3: Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente una variabilidad significativa a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo a la naturaleza del fondo.

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

Perspectiva Estable: Se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

7. Denominación de la Gestora y Aspectos Relevantes

Característica	Valor
Denominación	Atlántida Capital S.A, Gestora de Fondos de Inversión
Asiento Registral	Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión fue autorizada según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD-14/2017 de fecha 6 de abril de 2017 inscrita bajo el asiento registral GE-0001-2017

Domicilio	87 Av. Norte y Calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02, Col.-Escalón, San Salvador, El Salvador. col
Sitio web	www.atlantidacapital.com.sv
Teléfono	(503) 2267-4570
Correo de atención al cliente	servicioalcliente@atlantidacapital.com
Conglomerado Financiero	<p>Atlántida Capital S.A, Gestora de Fondos de Inversión tiene como accionista controlante a Inversiones Financieras Atlántida, S.A.</p> <p>El conglomerado financiero está conformado por las siguientes sociedades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atlántida Securities S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa: Empresa dedicada a ofrecer servicios de intermediación en la compra y venta de títulos valores en representación de sus clientes • Atlántida Capital S.A, Gestora de Fondos de Inversión: Empresa dedicada a la administración de Fondos de Inversión • Banco Atlántida El Salvador S.A.: Empresa dedicada a la intermediación bancaria. • Inversiones Financieras Atlántida S.A.: Controlante del Conglomerado Financiero
Órgano facultado para cambios en reglamento interno	<p>El artículo 70 de la Ley de Fondos de Inversión establece:</p> <p>“Art. 70.- Cualquier modificación que se realice al Reglamento Interno de un Fondo Cerrado, a los prospectos de colocación, al modelo de contrato de suscripción de cuotas de participación y a la emisión, requerirá de la autorización previa del Consejo, a solicitud de la Gestora. Dicha resolución será notificada dentro de los siguientes quince días de acordada y posteriormente se deberá modificar el asiento del Fondo en el Registro y de su emisión, si fuere el caso. No obstante, lo anterior, las modificaciones al Reglamento Interno deberán, en forma previa a su presentación a la Superintendencia, haber sido aprobadas en Asamblea Extraordinaria de partícipes, de conformidad a esta Ley.</p>

	<p>Las modificaciones a los documentos a que se refiere el inciso anterior entrarán en vigencia quince días después de notificada la autorización del Consejo, plazo dentro del cual deberán ser informadas directamente a los partícipes por los medios que permitan corroborar fehacientemente esta gestión. Dicha información deberá especificar el contenido de cada uno de los cambios realizados. El Banco Central dictará las normas técnicas que permitan el desarrollo de este artículo.”</p>
<p>Mecanismos que utilizará la Gestora para procurar independencia en la determinación del precio de los Inmuebles para el Fondo para la venta y para que el contrato de compraventa se otorgue en condiciones que no sean desventajas para el Fondo.</p>	<p>En los precios de compra y de venta de inmuebles se utilizarán, acorde a lo establecido en la NDMC17, dos avalúos ingenieriles y el valor de referencia para la venta de un inmueble deberá ser el mayor valor de los dos y en el caso de la compra de un inmueble el valor de referencia para la compra debe ser el menor de los dos avalúos.</p> <p>También se elaborará el avalúo financiero tanto en la compra como en la venta para analizar las ventajas o desventajas de comprar o vender dicho inmueble.</p>

7.1 GARANTÍA

El artículo 22 de la Ley de Fondos de Inversión establece que:

Según, Art. 22.-Previo al registro de un Fondo de Inversión y hasta un año después de la liquidación de la Gestora, esta deberá constituir y mantener vigente en todo momento una garantía en función del patrimonio de los Fondos de Inversión que administre, en beneficio de los Partícipes de éstos, para garantizar el cumplimiento de todas sus obligaciones. La garantía podrá constituirse en dinero en efectivo, fianza o prenda sobre valores. La fianza y los valores deberán ser emitidos por entidades que no pertenezcan al mismo conglomerado financiero o grupo empresarial de la Gestora. En el caso de la fianza, esta deberá ser emitida por sociedades domiciliadas en El Salvador que cuenten con la clasificación de riesgo, que mediante normas técnicas determine el Banco Central.

La garantía estará constituida por Prenda Mercantil sobre Valores y Fianza de Exacto Cumplimiento de las obligaciones que, de conformidad a la Ley de Fondos de Inversión la Sociedad Gestora deba cumplir. La fianza será emitida por una Compañía de Seguros, cumpliendo con art. 22 de la Ley de Fondos de Inversión, la cual será custodiada por Central de Depósito de Valores S.A de C.V. (CEDEVAL).

Asimismo, el artículo 23 expresa:

Según, Art. 23.- Las Gestoras deberán designar como representante de los beneficiarios de la garantía a que se refiere el artículo anterior, a un Banco regulado por la Ley de Bancos, a un banco cooperativo, a una sociedad de seguros, a una bolsa de valores o a una sociedad especializada en el depósito y custodia de valores, a quienes por esta Ley se faculta para ello.

El representante designado desempeñará las funciones siguientes:

- a) Ser el tenedor de los documentos justificativos del depósito bancario, de la fianza o de la prenda sobre valores;
- b) Requerir el pago de la garantía; y,
- c) Recibir en custodia los depósitos bancarios, el producto de la fianza o los bienes pignorados en el caso de hacerse efectiva la garantía. Si la garantía consistiere en una fianza, la entidad otorgante deberá pagar el valor exigido por el representante de los beneficiarios de la misma hasta su monto garantizado, dentro de los diez días siguientes de haberse presentado la solicitud de pago de la fianza. Cuando la garantía consista en prenda sobre valores, para su inscripción no será necesario individualizar a los acreedores, bastando expresar el nombre de su representante, anotándose los reemplazos que se efectuaren. En caso de ser necesario hacer notificaciones y citaciones que de acuerdo a la Ley deban practicarse a los acreedores prendarios, se entenderán cumplidas al hacerse a su representante.

7.2 PROCESO DE EJECUCIÓN DE GARANTÍA

En el caso que ATLÁNTIDA CAPITAL, S.A., GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, se viese involucrado en:

- A. Negligencia grave.
- B. No observancia en las políticas de inversión de los Fondos Administrados.
- C. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Artículo 25 de la Ley de Fondos de Inversión.
- D. Cometer cualquiera de las prohibiciones establecidas en el artículo 26 de la Ley de Fondos de Inversión.

Y si la ocurrencia de cualquiera de los hechos anteriores generare un perjuicio económico cuantificable a los Partícipes; estos podrán ejecutar la Garantía con base al procedimiento siguiente:

1. Deberán presentarse en las oficinas de Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, él o los Partícipes y presentar el reclamo a la Gestora de Fondos de Inversión, por perjuicios ocasionados por las causales anteriormente estipuladas.
2. Atlántida Capital, procederá a verificar y atender el reclamo con base al proceso de Atención de Quejas y Reclamos establecido en este Reglamento Interno.
3. En caso de no llegar a un acuerdo satisfactorio con la Gestora de Fondos de Inversión, el o los Partícipes podrán presentarse en las oficinas de CEDEVAL, por medio de solicitud

escrita, quien, como representante de los beneficiarios de la garantía, procederá a la ejecución de la misma.

8. Información sobre la emisión y colocación de cuotas

Nombre	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+
Plazo de duración del Fondo	30 años
Valor nominal de la participación	\$5,000.00
Monto mínimo de inversión	\$5,000.00
Monto de la emisión	\$150,000,000.00
Forma de pago de colocación de cuotas	En mercado primario: en T o T+1
Procedimiento de colocación de cuotas	Mecanismo por ventanilla, colocación por Bolsa o contrato de suscripción en firme (mecanismo de colocación mercado primario de la Bolsa de Valores), o cualquier otro mecanismo que lo permita la regulación vigente.
Procedimiento para el cálculo del valor de la cuota	<p>El valor de la cuota del Fondo Inmobiliario se determinará diariamente, incluyendo fines de semana y feriados; todos los gastos aplicados al Fondo deberán reflejarse de manera diaria.</p> <p>La valoración deberá efectuarse de forma individual a precios de mercado, bajo la premisa de valor razonable, de acuerdo a los alcances establecidos en las presentes Normas y de acuerdo a la periodicidad establecida en su reglamento interno.</p> <p>Para la obtención del valor de la cuota a una fecha determinada “t”, se deberán seguir los pasos siguientes:</p>

a) Balance diario:

elaboración de un balance que incluya la valoración diaria de los valores de oferta pública acorde al último vector precio vigente así como el valor de los inmuebles. El valor del patrimonio del Fondo Inmobiliario será el resultante de restar las cuentas de pasivos en el día “t” a la suma de todos sus activos a valor razonable; y

b) Cálculo del valor de la cuota:

el valor de las cuotas del día “t” se establece dividiendo el valor del patrimonio del Fondo del día “t” sin considerar las cuotas colocadas y pagos de cuotas del día, cuando aplique, entre el número de cuotas suscritas y pagadas al inicio del día “t”. El valor del patrimonio y la cantidad de cuotas corresponden a los calculados con base a lo establecido en el presente artículo.

De lo anterior, el cálculo del valor de la cuota de un Fondo inmobiliario se obtendrá por la fórmula siguiente:

$$[VC]_{t} = [PN]_{T} / [NC]_{T}$$

Donde:

VCt: Valor cuota del día “T”

PNt: Patrimonio neto al día “T”

NCt: Número de cuotas suscritas y pagadas al día “T”

Cantidad de participaciones	30,000 cuotas
Porcentaje máximo de participación de partícipes	Relacionados: hasta el 40% de las cuotas de participación
Términos, condiciones y plazos en el evento de realizar disminuciones de capital voluntario y parciales	El artículo 76 de la Ley de Fondos establece: “Art. 76.- Los Fondos Cerrados podrán efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la medida que el Reglamento Interno del Fondo lo contemple, en la forma, condiciones y plazos que allí se señalen. Además, dicho Reglamento deberá contener información mínima para optar a la disminución de capital, fechas de pago y metodología para el cálculo del valor de devolución de las cuotas de participación.”

Estas disminuciones sólo se podrán efectuar para los fines que se indican a continuación:

- a) Para restituir a sus partícipes durante la vigencia del Fondo la proporción que les corresponde en la disminución del capital; sin perjuicio de ello, éstos podrán incrementar equitativamente su derecho a la restitución del valor de las cuotas de participación, cuando otros no lo ejerzan; y,
- b) Para restituir a los partícipes salientes el valor de sus cuotas de participación, si optaren por retirarse, cuando en Asamblea de partícipes se acuerde prorrogar el plazo de duración del Fondo o se modifiquen o supriman disposiciones que otorguen ese derecho. En este caso, el Reglamento Interno del Fondo deberá contemplar las causas por las cuales se podrá ejercer el derecho a retiro.

La Gestora publicará un aviso en el periódico al que se refiere el Reglamento Interno y remitirá una comunicación a los partícipes por los medios pertinentes que permitan corroborar fehacientemente esta gestión, dentro de los dos días hábiles siguientes a aquél en el que se tomó el acuerdo en Asamblea Extraordinaria de partícipes, indicando la disminución de capital o el acuerdo que originó el derecho a retiro, el plazo para su ejercicio y la fecha de pago del valor de sus cuotas de participación

No obstante, lo dispuesto en el literal a) de este artículo, la Gestora, con el informe previo del Comité de Vigilancia, deberá citar a Asamblea Extraordinaria de partícipes para adoptar el acuerdo de no llevar a efecto la disminución del capital.

Sin perjuicio de lo establecido en este artículo, se podrá disminuir el capital para absorber pérdidas generadas en las operaciones del Fondo, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de partícipes.

Proceso General para disminución de Capital

Nº	Proceso	Responsable
1.	Estimación del valor cuota, el plazo estimado del ejercicio y fecha de pago.	Administrador de Inversiones
2.	Informar a la Junta Directiva sobre el interés de la disminución de capital, las causas por la cual se requiere dicha disminución y los efectos en el fondo.	Gerencia General Atlántida Capital
3.	Autorización de la Junta Directiva	Junta Directiva
4.	Solicitar aprobación a la Asamblea Extraordinaria de partícipes, sobre el acuerdo, plazo y fecha de pago.	Administrador de Inversiones
5.	Se informará al mercado por medio de un aviso de periódico dentro de los dos días hábiles de tomado los acuerdos por Asamblea Extraordinaria.	Administrador de Inversiones

No obstante, lo dispuesto la Gestora, con el informe previo del Comité de Vigilancia, deberá citar a Asamblea Extraordinaria de partícipes para adoptar el acuerdo de no llevar a efecto la disminución del capital.

El Fondo Inmobiliario tendrá como política en este tópico, revisar las siguientes variables antes de tener que ejecutar una disminución de capital:

1. Los efectos en el fondo inmobiliario producto de la disminución de capital.
2. Preparar un plan de acción en caso de que sea viable evitar la disminución de capital en beneficio de los inversionistas.
3. La Gestora con el informe previo del Comité de vigilancia deberá citar a Asamblea Extraordinaria de

	<p>partícipes para adoptar el acuerdo de no llevar a efecto la disminución de capital</p>
<p>Causales que originan el Derecho a Retiro de Partícipe</p>	<p>Las participaciones de los Fondos Cerrados no podrán ser redimidas por la Gestora antes de la liquidación del fondo. En consecuencia, los partícipes deberán recurrir al mercado secundario para la venta de sus títulos de participación por lo que es obligatorio que dichos títulos estén inscritos en una bolsa de valores.</p> <p>Serán excepciones a lo mencionado en este párrafo, las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">a. El cambio en el control de la Gestora o su sustitución.b. La liquidación anticipada del fondo.c. La fusión de Gestorasd. La conversión del fondo cerrado a uno abierto.e. Los casos de iliquidez del mercado que sean autorizados por la Superintendencia del Sistema Financierof. Las modificaciones a la política de inversión según lo establecido en el presente documento.g. Por la modificación a la duración del Fondo <p>En los casos c., d. y e. se requerirá aprobación de la asamblea de partícipes.</p> <p>En los casos anteriores el liquidador practicará el balance final de la liquidación, el cual deberá someterse a la discusión y aprobación de los partícipes en asamblea extraordinaria, convocada por el liquidador para tal efecto.</p>

Por consiguiente, en caso de que el inversionista requiera liquidez sobre sus posiciones en títulos de participaciones emitidos por el Fondo, deberá proceder a la venta total o parcial de sus participaciones en el mercado secundario de valores, lo cual puede hacer en cualquier momento al precio que acuerden las partes de conformidad con las reglas vigentes en los mercados organizados por la Bolsa de Valores, y su registro y traspaso serán administradas por CEDEVAL en El Salvador.

9. Políticas relacionadas con el Funcionamiento del Fondo

9.1 POLÍTICA DE INVERSIÓN DE INMUEBLES

Dimensión	Descripción
Tipo de inmuebles	<ul style="list-style-type: none"> • Comercio, Restaurantes • Oficinas, Educación • Bodegas, Ofibodegas, Parques Industriales, Zonas francas • Hoteles, Servicios de salud • Sector Público, Sector Privado • Viviendas • Rústico o Urbano
Zona geográfica	Preferiblemente en el área Metropolitana de San Salvador, sin embargo, también podrá ser en zonas urbanas al interior del país.
Sectores de inversión por actividad económica o vocación del inmueble	Comercial, Residencial, Industrial (Bodegas, Ofibodegas, Zonas Francas), Salud, Educación, Turismo, Sector Público y Sector Privado
Generación de flujos de ingreso	Provenientes de ingresos por alquileres, intereses de las inversiones, venta de inmuebles o títulos de la cartera financiera, y otros ingresos debidamente pactados en los contratos de arrendamiento.
Característica de la inversión	De mediano a largo plazo.

Límites de Inversión	
Concentración máxima por arrendatario	50% con relación al total de ocupación por inmueble, o del cien por ciento, en el caso que el Fondo posea más de un inmueble, en función de la vocación o tipo de inmueble que se trate. En todo caso, la Gestora deberá observar en todo momento, los límites aplicables en materia de ingresos aplicables a rentas, establecido en el art.37 de la NDMC-17.
Concentración máxima por Inmueble	80% con relación al patrimonio del Fondo.
Máximo de concentración por zona geográfica	80% con relación al patrimonio del Fondo.
Concentración de Ingresos aplicables a rentas	Los ingresos provenientes de un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrán exceder del cincuenta por ciento de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a partícipes (aprobación Junta directiva).	Inmuebles adquiridos a personas relacionadas, considerando como un máximo del 40% del total del patrimonio del Fondo; La Gestora y compañías del mismo grupo empresarial, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando los cánones de precios sean acorde a niveles de mercado.
Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento	Dólares de los Estados Unidos de América.
Otras políticas de inversión	La adquisición y venta de los bienes inmuebles requerirá de valoración previa, de conformidad con las normas establecidas en este el Reglamento Interno del Fondo. Las Gestoras podrán efectuar, con cargo al Fondo Inmobiliario, remodelaciones, mantenimiento y reparaciones a los inmuebles adquiridos. El costo acumulado de estos en los últimos doce meses debe ser igual o menor a un veinticinco por ciento del valor del inmueble, determinado mediante el último valúo disponible.
Límites a remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de inmuebles	La Gestora podrá realizar remodelaciones, mantenimiento y reparaciones por porcentajes mayores a los establecidos en el inciso anterior, siempre y cuando responda a una necesidad de expansión o de resarcimiento por daños o desperfectos de un arrendatario del inmueble o a que este haya confirmado el uso que se dará al área que se desea ampliar. En estos casos, se

deberá contar con un informe que considere los aspectos siguientes:

- i. Estado actual del inmueble;
- ii. En el caso de ampliaciones, análisis de la demanda potencial, la proyección de los flujos de caja esperados, así como la simulación de escenarios por factores que incidan en dichos flujos;
- iii. Ventajas y desventajas asociadas a las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones;
- iv. Fuentes de financiamiento;
- v. Análisis sobre el impacto que las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones tendrán sobre el rendimiento del Fondo;
- vi. Permisos correspondientes; y
- vii. Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva.

Las obras deben ser realizadas por un tercero libre de conflicto de interés con la Gestora, sus socios, directivos y empleados, así como a las personas que formen parte de su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial. Tampoco pueden ser realizadas por inquilinos del Fondo Inmobiliario o inquilinos de otros Fondos Inmobiliarios administrados por la misma Gestora.

Plazo para el cumplimiento de límites en cartera financiera.

Para dar cumplimiento a los límites de inversión, en el caso que el Fondo Inmobiliario invierta en valores de oferta pública, deberá cumplir con lo establecido en las “Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión” (NDMC-07).

Plazo para el cumplimiento de límites cartera inmobiliaria

Para el caso de las inversiones en inmuebles que realice el Fondo, según lo establecido en los artículos 34, literal a) y 35 de la NDMC-17 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios, la Gestora deberá dar cumplimiento a los límites de inversión en un plazo que no exceda a un año partir del momento en que el Fondo alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes.

Plazo para el cumplimiento de límites endeudamiento	La Gestora deberá cumplir los límites de endeudamiento de forma inmediata a partir del momento que alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes del Fondo al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos.
---	---

Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora

	Los excesos a los límites de inversión definidos en la política de inversiones de los Fondos Inmobiliarios, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, indicando además las causas de los mismos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos.
--	---

Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora	La Gestora contará con un plazo de hasta noventa días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública o de hasta seis meses prorrogables por una sola vez por un periodo similar, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios.
---	---

	<p>Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario;b) Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo Inmobiliario;c) Los ocurridos en los plazos en que el Fondo Inmobiliario alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos; yd) Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.
--	---

Activos Financieros

La administración del fondo realiza un seguimiento diario de los flujos de efectivo y las necesidades del Fondo. Lo anterior para que las ganancias generadas por el Fondo puedan ser repartidas a los partícipes, siempre y cuando se hayan absorbidos los gastos.

Al existir excesos (límites de inversión o de deuda) señalados en la presente política: La Gestora debe avisar e informar su plan para disminuir del exceso a la Superintendencia del Sistema Financiero en los tres días hábiles siguientes de ocurrido el evento. Es necesario indicar: Causa(s) del exceso.

- Efecto(s) para los Partícipes o inversionistas
- Plan de acción para reducir el exceso.

Se establece, además, como medida preventiva, un plazo de 90 días máximo desde la fecha del evento para regularizarlo a los límites o metas establecidos. La Gestora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de instrumentos de las entidades o instrumentos involucrados en el exceso en este plazo. Lo mismo aplica para casos en que las desviaciones sean por omisión o error del administrador de inversiones, sujeto a sanciones a que hubiese lugar.

Activos Inmobiliarios

Los activos inmobiliarios solo podrán obtener su liquidez bajo los siguientes eventos:

- Los activos del Fondo solo podrán gravarse para garantizar el pago de sus propias obligaciones, de acuerdo a lo establecido en el reglamento interno
- Las deudas adquiridas únicamente podrán ser cobradas contra sus activos
- Los activos se podrán vender en caso de la liquidación del Fondo Inmobiliario

Política de Aumento de Capital

El artículo 71 de la Ley de Fondos de Inversión establece:

“En un mismo Fondo podrá haber más de una emisión. Las emisiones posteriores a la primera deberán ser acordadas en Asamblea Extraordinaria de partícipes y deberán observarse, en lo pertinente, los mismos requisitos legales necesarios para la inscripción y registro de la primera emisión, adicionando la certificación del acuerdo correspondiente de la Asamblea de partícipes.”

En referencia a la determinación de precios para aumentos de capital y suscripción de cuotas, el art 72 de la Ley de Fondos establece:

“Art. 72.- Para la determinación del precio de colocación de las emisiones siguientes a la primera, se deberá dar a los partícipes información amplia y razonada acerca de los elementos de valoración de las cuotas de participación, sustentada por lo menos, en dos informes de expertos independientes conocedores de la materia; los informes deberán estar a disposición de los partícipes con cinco días de anticipación a la Asamblea que deba aprobar las características de la respectiva emisión. Los honorarios de los expertos serán pagados con cargo al Fondo. Los partícipes tendrán derecho a un período de opción preferente para suscribir cuotas de participación de aumento de capital del Fondo, las cuales les deberán ser ofrecidas como mínimo una vez, a prorrata de las cuotas de participación que posean. Este derecho es esencialmente renunciabile y transferible.

En el caso que la Gestora o sus mandatarias coloquen las emisiones, el precio de colocación durante el período de suscripción de las cuotas de participación se actualizará diariamente en la forma que se establezca en la respectiva emisión. En todo caso, fuera del período de opción preferente, el precio no podrá ser inferior al determinado para el período de opción preferente respectivo, ni al que resulte de dividir el valor diario del patrimonio del Fondo entre el número de cuotas de participación pagadas, correspondientes ambos al día inmediato anterior al de la fecha de cálculo.

Lo indicado en el inciso anterior respecto al precio de colocación, no se tendrá en cuenta para las colocaciones efectuadas en Bolsa, en la medida que haya sido establecido en las condiciones de la emisión. El acuerdo de la asamblea de

partícipes sobre un aumento de capital no podrá establecer un plazo superior a tres años, contado desde la fecha del acuerdo del mismo para la emisión, suscripción y pago de las cuotas de participación respectivas. Vencido este plazo sin que se haya enterado el aumento de capital, éste quedará reducido a la cantidad efectivamente pagada, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 61 de esta Ley”.

Proceso General Aumento de Capital

No	Proceso	Responsable
1.	Determinación del precio de colocación y efectos en el fondo.	Administrador de Inversiones
2.	Informar a la Junta Directiva sobre el interés del aumento de capital y presentación de análisis.	Gerencia General Atlántida Capital
3.	Autorización de la Junta Directiva	Junta Directiva
4.	Elaboración de informes cinco días antes de la Asamblea Extraordinaria	Administrador de Inversiones
5.	Solicitar aprobación a la Asamblea Extraordinaria de partícipes.	Gerencia General Atlántida Capital
6.	Período preferente de asignación de cuotas para partícipes	Administrador de Inversiones
7.	Se informará al mercado por medio de un aviso de periódico dentro de los dos días hábiles de tomado los acuerdos por Asamblea Extraordinaria.	Administrador de Inversiones

El Fondo Inmobiliario tendrá como política en este tópico, revisar las siguientes variables antes de proponer un aumento de capital:

1. Analizar el comportamiento del mercado en los diferentes sectores de actividad económica del país, en los que el fondo de inversión haya invertido en el transcurso de los

años que ha operado, alquileres promedio por metro cuadrado, precios de venta promedio por metro cuadrado y otros índices económicos relevantes.

2. La tendencia de los rendimientos brutos de los inmuebles de la cartera.
3. El rendimiento trimestral y anual histórico del fondo pagadero en el transcurso de la operación del fondo inmobiliario.
4. El comportamiento de las condiciones de los diferentes préstamos bancarios utilizados para la compra de los bienes del fondo inmobiliario.
5. El comportamiento del mercado inversionista sobre el instrumento.

Política de Disminución de Capital

El artículo 76 de la Ley de Fondos establece:

“Art. 76.- Los Fondos Cerrados podrán efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la medida que el Reglamento Interno del Fondo lo contemple, en la forma, condiciones y plazos que allí se señalen. Además, dicho Reglamento deberá contener información mínima para optar a la disminución de capital, fechas de pago y metodología para el cálculo del valor de devolución de las cuotas de participación.

Estas disminuciones sólo se podrán efectuar para los fines que se indican a continuación:

- a) Para restituir a sus partícipes durante la vigencia del Fondo la proporción que les corresponde en la disminución del capital; sin perjuicio de ello, éstos podrán incrementar equitativamente su derecho a la restitución del valor de las cuotas de participación, cuando otros no lo ejerzan; y,
- b) Para restituir a los partícipes salientes el valor de sus cuotas de participación, si optaren por retirarse, cuando en Asamblea de partícipes se acuerde prorrogar el plazo de duración del Fondo o se modifiquen o supriman disposiciones que otorguen ese derecho. En

este caso, el Reglamento Interno del Fondo deberá contemplar las causas por las cuales se podrá ejercer el derecho a retiro.

La Gestora publicará un aviso en el periódico al que se refiere el Reglamento Interno y remitirá una comunicación a los partícipes por los medios pertinentes que permitan corroborar fehacientemente esta gestión, dentro de los dos días hábiles siguientes a aquél en el que se tomó el acuerdo en Asamblea Extraordinaria de partícipes, indicando la disminución de capital o el acuerdo que originó el derecho a retiro, el plazo para su ejercicio y la fecha de pago del valor de sus cuotas de participación

No obstante, lo dispuesto en el literal a) de este artículo, la Gestora, con el informe previo del Comité de Vigilancia, deberá citar a Asamblea Extraordinaria de partícipes para adoptar el acuerdo de no llevar a efecto la disminución del capital.

Sin perjuicio de lo establecido en este artículo, se podrá disminuir el capital para absorber pérdidas generadas en las operaciones del Fondo, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de partícipes

Proceso General para disminución de Capital

No	Proceso	Responsable
1.	Estimación del valor cuota, el plazo estimado del ejercicio y fecha de pago.	Administrador de Inversiones
2.	Informar a la Junta Directiva sobre el interés de la disminución de capital, las causa por la cual se requiere dicha disminución y los efectos en el fondo.	Administrador de Inversiones
3.	Autorización de la Junta Directiva	Junta Directiva
4.	Solicitar aprobación a la Asamblea Extraordinaria de partícipes, sobre el acuerdo, plazo y fecha de pago.	Gerencia General Atlántida Capital

- | | |
|---|-------------------------------------|
| <p>5. Se informará al mercado por medio de un aviso de periódico dentro de los dos días hábiles de tomado los acuerdos por Asamblea Extraordinaria.</p> | <p>Administrador de Inversiones</p> |
|---|-------------------------------------|

No obstante, lo dispuesto la Gestora, con el informe previo del Comité de Vigilancia, deberá citar a Asamblea Extraordinaria de partícipes para adoptar el acuerdo de no llevar a efecto la disminución del capital.

El Fondo Inmobiliario tendrá como política en este tópico, revisar las siguientes variables antes de tener que ejecutar una disminución de capital:

1. Los efectos en el fondo inmobiliario producto de la disminución de capital.
2. Preparar un plan de acción en caso de que sea viable evitar la disminución de capital en beneficio de los inversionistas.
3. La Gestora con el informe previo del Comité de vigilancia deberá citar a Asamblea Extraordinaria de partícipes para adoptar el acuerdo de no llevar a efecto la disminución de capital

Política de Distribución de Beneficios: Distribución periódica

Periodicidad	Trimestral
Fecha de corte	Partícipes registrados al último día de cada trimestre
Fecha de pago de beneficios	En el transcurso de los 30 días calendario siguientes, una vez cerrado el trimestre
Valor a distribuir	El Fondo reparte los ingresos netos producto de alquileres sobre propiedades arrendadas, intereses y dividendos sobre valores adquiridos, con una periodicidad TRIMESTRAL, luego de rebajar los gastos corrientes de manejo operativo y financiero y otros gastos extraordinarios del Fondo, y aquellas reservas que se decidan constituir dentro del Fondo en algún periodo.

El pago de los rendimientos a los partícipes se realizará dentro de los 30 días calendario siguientes al respectivo corte contable, y serán beneficiarios de dicho pago aquellos partícipes que se encuentren acreditados como propietarios de cuotas de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Cerrado Atlántida Progresas+ al cierre de cada trimestre, ya sea el 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año. El pago se realizará a la totalidad de partícipes en una misma fecha. El mecanismo de aviso de pago de beneficios se realizará mediante un hecho relevante publicado en la página web de la Gestora y por correo electrónico a cada inversionista. El pago se ejecutará por medio de CEDEVAL.

Distribución de las ganancias de capital netas de impuestos producto de la venta de bienes inmuebles:

Con una periodicidad trimestral el Fondo de Inversión Inmobiliario Cerrado Atlántida Progresas+ repartirá el 100% de las ganancias producto de la venta de inmuebles del Fondo o que se origine por cualquier otro concepto, si las hubiere. Se pagarán en el trimestre en el que se hayan recibido los dineros producto de la venta. Se deberá constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.

Devolución del capital pagado en exceso:

En el proceso de colocación de cuotas de participación en mercado primario, de conformidad con los mecanismos descritos en el presente Reglamento, los partícipes cancelan un precio que es el valor del activo neto por participación. Dado que dicho valor permite el reconocimiento monetario por parte del partícipe, entre otros aspectos, de los rendimientos generados por el Fondo y el valor en libros actualizado de sus activos inmobiliarios a la fecha en que el partícipe procede a realizar la suscripción de nuevas participaciones. Los partícipes cancelan además del valor facial del título de participación una suma adicional de dinero por dicho concepto que se denomina capital pagado en exceso. Por consiguiente, las sumas

recaudadas por este motivo durante el trimestre integran también el patrimonio neto de los inversionistas, y forman parte de las sumas distribuibles entre los partícipes que integran el Fondo en la fecha de cierre de cada trimestre, sumas que serán, pagaderas treinta días calendario después, en la proporción que a cada uno corresponda, según conste en los Estados Financieros. Serán beneficiarios de dicho pago aquellos partícipes que se encuentren acreditados como propietarios de cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ al cierre de cada trimestre.

10. Otras Políticas de Gestión Adoptadas

10.1 POLÍTICAS SOBRE LAS OPERACIONES DEL FONDO CON PERSONAS RELACIONADAS, EL MANEJO DE CONFLICTOS DE INTERÉS Y ASIGNACIÓN DE OPERACIONES CUANDO SE ADMINISTREN DISTINTOS FONDOS

Puede surgir de los eventos provenientes de venta y compra de títulos de los partícipes o bien, al momento de rescatar o suscribir cuotas. Los sujetos que pueden ocasionar los eventos son: administrador de inversiones, empleados de la Gestora o de otras sociedades miembros del conglomerado financiero al que pertenece la Gestora, y, accionistas, miembros de la Junta Directiva, miembros de Comité de Inversiones o Agentes Comercializadores.

Para mitigar estos posibles conflictos se debe realizar lo siguiente: Para el caso del Agente Comercializador, cuando pretenda adquirir cuotas de participación, no podrá realizarlas por sí mismo, sino que necesitará de un segundo agente para que efectúe su operación, siempre con aviso al Gerente General de la Gestora quien llevará un control en coordinación con la Unidad de Riesgos. Lo anterior también aplica para los casos en que un Administrador de Inversiones quiera invertir en cuotas de un Fondo, por lo que deberá informar a la Unidad de Riesgos, quien llevará control sobre las mismas. Las participaciones de los diferentes Gerentes de la empresa o accionistas serán aprobadas en aquellos comités en que no pueda generarse conflictos de interés.

10.2 POLÍTICAS, MEDIDAS Y PROCEDIMIENTOS DEL FONDO CUYO OBJETO SEA LA ADECUADA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS ENTRE EL FONDO Y LA GESTORA, TALES COMO: INVERSIONES Y OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS, ENTRE FONDOS Y OPERACIONES ENTRE EL FONDO Y SU GESTORA

Conflicto entre fondos

Puede surgir de los eventos provenientes de venta y compra de títulos valores o inmuebles entre Fondos o bien, al momento de rescates y suscripciones. Para mitigar los conflictos de interés, se tendrá en cuenta los siguientes criterios: las compras o ventas de títulos o inmuebles se harán en base a condiciones de mercado, adecuándose a lo resuelto por el Comité de Inversiones o la Junta Directiva y los rescates y suscripciones estarán sujetos a las variaciones y condiciones de mercado del momento y Política de Inversiones de cada Fondo

Gestora versus inversionista

El partícipe puede enfrentarse a eventos como pérdidas ocasionadas en el valor cuota del Fondo. Se mitigará dando a conocer al inversionista, a través del prospecto de colocación y su extracto, las características del fondo. De esta manera el inversionista elegirá si se adecua a su perfil, en caso de que no se adecue a su perfil, este inversionista podrá ingresar al fondo bajo su propia responsabilidad cumpliendo con los requisitos de las Casas Corredoras de Bolsa de acuerdo al artículo 37 de la Norma NDMC-01 Normas Técnicas para el proceso y registro de las órdenes de compra y venta de valores de las Casas de Corredores de Bolsa.

Interés Gestora versus fondo

Puede surgir de los eventos provenientes de compra y venta de títulos propiedad de la Gestora a Fondos y al momento de rescates y suscripciones en los Fondos. El Comité de Inversiones y Junta Directiva velará porque sus decisiones sean a favor de los Fondos, acatando las disposiciones de ley y las condiciones de mercado en el momento de operación.

En caso de compra o venta de inmuebles entre fondos de la misma Gestora, se deberá presentar la oportunidad de negocio en ambas Asambleas de partícipes para su aprobación.

10.3 POLÍTICAS SOBRE CONTRATACIÓN DE SEGUROS

El total de los activos inmobiliarios del Fondo estarán cubiertos por una póliza de seguros para salvaguardar dichos activos. La Gestora será la responsable de suscribir, con cargo al fondo, los seguros que estime necesarios para la adecuada protección de los inmuebles que se adquieran.

Todos los inmuebles tendrán cobertura total sobre su valor constructivo, prima que será actualizada y revisada anualmente respecto a su valoración ingenieril.

Tipos de seguros y coberturas que se contratarán:

PÓLIZA TODO RIESGO INCENDIO

NOTA: Dependiendo del tipo de negocio y de los bienes que se aseguren se pueden incluir otras coberturas y/o cláusulas dentro de la póliza.

- Cobertura básica de incendio y/o rayo.
- Riesgos Catastróficos: Terremoto, temblor y Erupción Volcánica; Huracán, Ciclón, Vientos Tempestuosos y Granizo; Inundación de aguas fluviales, lacustres y marítimas; Deslizamiento, derrumbe y desplome de terreno; Desprendimiento y Arrastre de Tierra y Lodo.
- Principales riesgos considerados: Explosión; Caída de aeronaves e impacto de vehículos; Daños por aguas potables; Daños por aguas lluvias y/o servidas; Incendio bosques, montes bajos y malezas; Caída de Árboles; Humo; Daños por autoridad pública.
- Cláusulas y/o coberturas adicionales: Remoción de Escombros; Daños por Corrientes Eléctricas (Aplica si hay bienes muebles asegurados); Modificaciones y reparaciones (Aplica si hay construcciones aseguradas); Costo de Extinguir un Incendio;
- Pérdida de Alquiler o Renta (Si el bien inmueble está en arrendamiento a un inquilino – se puede cotizar como un sublímite sin costo normalmente hasta 6 meses).

PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Principales Coberturas:

- Cláusula de Responsabilidad Civil Predios y Operaciones (Cobertura “básica” en la póliza).
- Cláusula de Responsabilidad Civil Estacionamientos (Bienes Inmuebles con parqueo de su responsabilidad).
- Cláusula de Responsabilidad Civil Contratistas Independientes (Si hay contratistas al servicio del asegurado principal).

10.3.1 Los criterios que se utilizarán para la evaluación y selección de la entidad aseguradora

- Solidez en el mercado,
- Trayectoria financiera, así como los,
- Precios de las coberturas.

Se solicitarán al menos tres ofertas de servicios para ser propuestas a la Junta directiva.

Al cierre de cada mes se suministrará un reporte de incidencias a la Unidad de Riesgo con las respectivas medidas sobre los eventos presentados en los inmuebles.

Todos los desembolsos relacionados con el pago de seguros para cubrir eventuales pérdidas por siniestros que afecten los bienes inmuebles propiedad del Fondo y los pagos por comisiones

relacionados con la suscripción de contratos de préstamo se difieren y amortizan de acuerdo con el plazo de vigencia de los seguros contratados y los préstamos por el método de interés efectivo.

10.4 Políticas de arrendamientos de inmuebles en general

10.4.1 Gestión de cobro de arrendamientos y morosidad

Se determina, que la morosidad empieza a correr a partir del octavo día hábil, sea que fue fijado por mes adelantado o vencido, todo de conformidad con la Ley de Inquilinato vigente.

Las etapas para la gestión de cobro de los arrendamientos son las siguientes:

- Incumplimiento en la fecha de cobro: Se solicitará por vía telefónica, o correo electrónico información sobre el motivo del incumplimiento, así como una fecha prevista para dicho pago.
- A partir del octavo día se aplicará un 10% anual de intereses moratorios sobre alquiler vigente en dólares, por los días de atraso. Estos intereses se aplicarán a los contratos realizados por la Gestora y se actualizarán los cedidos conforme a su vencimiento, igual la aplicación quedará a discrecionalidad de la Gestora.
- Adicional si no ha ingresado el pago con cinco días antes del cierre de cada mes, el Administrador del Fondo Inmobiliario realizará un aviso al inquilino moroso, apoyando así el área de cobros.
- Con un mes de atraso: Se envía una carta de cobro firmada por un apoderado general de la Gestora, indicando el proceso por seguir en caso de no pago. A partir de dicha fecha, se traslada el caso a un abogado y se autoriza el inicio de la gestión de cobro judicial y disolución del Contrato de arrendamiento, para proceder con el desalojo del inquilino, salvo que se acuerde un arreglo de pago a satisfacción de la Gestora.

10.4.2 Cuentas de dudosa Recuperación

La Gestora, a partir de la fecha en que inicia todo trámite judicial o al cumplir 30 días de antigüedad, detendrá todo registro de ingreso por alquileres en mora y trasladará este registro a cuentas de orden.

Las cuentas de orden aplicarán para depósitos de garantía, atrasos en alquileres, atrasos en cuotas de mantenimiento y atrasos en servicios públicos, en todos los casos aplicará al cumplir con una antigüedad de más de 30 días.

10.4.3 Administración de Depósitos de garantía y Alquileres

En cuanto a los depósitos de garantía mínimo deberá ser un mes de alquiler, y dependiendo del tipo de inquilino este podrá variar a más meses, o bien a requerirse garantías de cumplimiento a nivel bancario o de casa matriz.

Tanto los depósitos de garantía como los alquileres podrán ser invertidos de acuerdo a lo establecido en la política de inversión de activos financieros del fondo inmobiliario, preferiblemente de corto plazo y alta liquidez, además podrán ser reinvertidos en el funcionamiento del fondo y hacer frente a sus obligaciones financieras, operativas y de distribución de beneficios.

10.4.4 Arrendamiento a personas relacionadas

Las personas relacionadas a la Gestora que administra el Fondo Inmobiliario, otros Fondos de Inversión administrados por la misma Gestora o administrados por Gestoras relacionadas a ella, las entidades que forman parte del Conglomerado Financiero o grupo empresarial de la Gestora, pueden ser arrendatarios del Fondo Inmobiliario, siempre y cuando el canon de arrendamiento corresponda al precio de mercado para ese tipo de inmueble.

La Gestora revelará el porcentaje que representa dicho canon de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario por medio de un comunicado de Hecho Relevante.

En el caso del subarriendo que no sea con personas o empresas relacionadas, este solo será permitido siempre y cuando exista mutuo acuerdo entre las partes, para los efectos del Fondo de Inversión Inmobiliario el responsable que prevalecerá será el inquilino original con quien se realizó la firma del contrato de arrendamiento. Este subarriendo deberá quedar documentado por medio de un adendum al contrato de arrendamiento y cumpliendo con la elaboración del respectivo expediente tal y como lo indica el artículo 7 de la Norma NDMC-17, inciso b) en el cual se establece el contenido mínimo que la Gestora debe resguardar en los expedientes de los inquilinos y sometiéndose a la respectiva diligencia por parte de la Gestora.

En el caso del subarriendo con personas relacionadas, este mismo deberá cumplir con lo establecido en el artículo 37 de la NDMC-17, lo cual significa que las condiciones acordadas sean de acuerdo a precios de mercado.

10.5 POLÍTICA SOBRE REMODELACIONES, MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES DE INMUEBLES

Las Gestoras podrán efectuar, con cargo al Fondo Inmobiliario, remodelaciones, mantenimiento y reparaciones a los inmuebles adquiridos. El costo acumulado de estos en los últimos doce meses debe ser igual o menor a un veinticinco por ciento del valor del inmueble.

La Gestora podrá realizar remodelaciones, mantenimiento y reparaciones por porcentajes mayores a los establecidos en el inciso anterior, siempre y cuando responda a una necesidad de

expansión o de resarcimiento por daños o desperfectos de un arrendatario del inmueble o a que este haya confirmado el uso que se dará al área que se desea ampliar.

En estos casos, se deberá contar con un informe que considere los aspectos siguientes:

- i. Estado actual del inmueble;
- ii. En el caso de ampliaciones, análisis de la demanda potencial, la proyección de los flujos de caja esperados, así como la simulación de escenarios por factores que incidan en dichos flujos;
- iii. Ventajas y desventajas asociadas a las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones;
- iv. Fuentes de financiamiento;
- v. Análisis sobre el impacto que las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones tendrán sobre el rendimiento del Fondo;
- vi. Permisos correspondientes; y
- vii. Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva.

Las obras deben ser realizadas por un tercero libre de conflicto de interés con la Gestora, sus socios, directivos y empleados, así como a las personas que formen parte de su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial. Tampoco pueden ser realizadas por inquilinos del Fondo Inmobiliario o inquilinos de otros Fondos Inmobiliarios administrados por la misma Gestora.

RESPONSABLES

Cuando se presente la necesidad de realizar trabajos en los inmuebles que impliquen un mantenimiento, reparación, remodelación, mejora, ampliación, o una transformación, esta solicitud será recibida por la Administración de Atlántida Capital Gestora de Fondos de Inversión.

Los responsables de analizarla será el área de la Gerencia General, Gerencia de Fondos de Inversión Inmobiliarios, y la empresa y/o profesional contratado para el seguimiento de los inmuebles, para así definir el tipo de necesidad solicitada, siguiendo las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

11. Controles y procedimientos

11.1 Procedimiento de atención a partícipe

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, pone a disposición de los Partícipes de los Fondos administrados, un mecanismo para poder solicitar información o cualquier otra atención sobre los servicios brindados. Los Partícipes pueden contactarnos, así como las consultas pertinentes, por medio de los siguientes medios:

- Teléfono: (503) 2267-4570
- Correo electrónico: servicioalcliente@atlantidacapital.com
- Visitar la siguiente dirección: 87 Avenida Norte y Calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02 Colonia Escalón, San Salvador.

A continuación, se resumen los pasos para la atención de partícipes:

1. Partícipe se acerca a oficinas administrativas de la Gestora o al Agente Comercializador para solicitar atención sobre información de productos o cualquier otro requerimiento.
2. El Agente Comercializador o la Gestora, le asigna un ejecutivo. al Partícipe.
3. El ejecutivo le atiende y completa una minuta de la visita, con los temas conversados y acordados. El ejecutivo entregará en forma semanal la minuta a la Gerencia General.
4. La Gerencia General le da seguimiento en forma semanal con el ejecutivo hasta que la solicitud haya sido satisfecha.

11.2 Procedimiento para solucionar diferencias o conflictos entre los partícipes, o entre estos y la gestora

Gestora vs Partícipe

El partícipe puede enfrentarse a eventos como pérdidas ocasionadas en el valor cuota del Fondo. Se mitigará dando a conocer al inversionista, a través del prospecto de colocación y su extracto, las características del fondo. De esta manera el inversionista elegirá si se adecua a su perfil. Por otro lado, la Gestora podría incurrir en alguna ineficiencia o error operativo. En dicho caso, si se ocasionaren pérdidas al partícipe, la Gestora reconocerá una indemnización al partícipe.

Partícipes vs Fondo

Puede surgir de los eventos provenientes de venta y compra de títulos de los partícipes o bien, al momento de rescatar o suscribir cuotas. Los sujetos que pueden ocasionar los eventos son: administrador de inversiones, empleados, accionistas, miembros de la Junta Directiva, miembros de Comité de Inversiones o Agentes Comercializadores.

Para mitigar estos posibles conflictos se debe realizar lo siguiente: Para el caso del Agente Comercializador, cuando pretenda adquirir cuotas de participación, no podrá realizarlas por sí mismo, sino que necesitará de un segundo agente para que efectúe su operación, siempre con aviso al Gerente General de la Gestora quien llevará un control en coordinación con la Unidad de Riesgos. Lo anterior también aplica para los casos en que un Administrador de Inversiones quiera invertir en cuotas de un Fondo, por lo que deberá informar a la Unidad de Riesgos, quien llevará control sobre las mismas. Las participaciones de los diferentes Gerentes de la empresa o

accionistas serán aprobadas en aquellos comités en que no pueda generarse conflictos de interés.

11.3 Procedimiento para llevar a cabo la modificación para el reglamento interno

El artículo 70 de la Ley de Fondos de Inversión establece:

“Art. 70.- Cualquier modificación que se realice al Reglamento Interno de un Fondo Cerrado, a los prospectos de colocación, al modelo de contrato de suscripción de cuotas de participación y a la emisión, requerirá de la autorización previa del Consejo, a solicitud de la Gestora. Dicha resolución será notificada dentro de los siguientes quince días de acordada y posteriormente se deberá modificar el asiento del Fondo en el Registro y de su emisión, si fuere el caso. No obstante, lo anterior, las modificaciones al Reglamento Interno deberán, en forma previa a su presentación a la Superintendencia, haber sido aprobadas en Asamblea Extraordinaria de partícipes, de conformidad a esta Ley.

Las modificaciones a los documentos a que se refiere el inciso anterior entrarán en vigencia quince días después de notificada la autorización del Consejo, plazo dentro del cual deberán ser informadas directamente a los partícipes por los medios que permitan corroborar fehacientemente esta gestión. Dicha información deberá especificar el contenido de cada uno de los cambios realizados. El Banco Central dictará las normas técnicas que permitan el desarrollo de este artículo.”

11.4 Normas para la administración del fondo

11.4.1 Denominación del Fondo

Nombre	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+
Tipo de Fondo	Cerrado Inmobiliario
Tipo de Inversionista objetivo	<ul style="list-style-type: none"> • Persona Natural o Jurídica. • Con horizonte de inversión de mediano a largo plazo. • Plazo mínimo de permanencia recomendado: 5 años. • Que desee participar de una cartera inmobiliaria y dispuesto a asumir riesgos por su participación en el mercado inmobiliario. Asimismo, que pretenda obtener una plusvalía o valor agregado por la revalorización de los inmuebles (la cual puede ser positiva, nula o negativa).

	<ul style="list-style-type: none"> • Que posea la capacidad de soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones. • Que no requieren de un ingreso periódico cierto, principalmente, porque dentro de la cartera del fondo pueden existir inmuebles que no generen ingreso por concepto de alquileres o que dicho ingreso puede verse afectado por condiciones de desocupación de los inmuebles, incumplimiento por parte de los arrendatarios y procesos legales de desahucio. • Que no necesite alta liquidez, al ser un fondo cerrado, no recompra las participaciones de los partícipes.
Plazo de duración del Fondo	30 años
Valor nominal de la participación	\$5,000.00
Vigencia valor cuota	24 horas una vez realizado el cierre diario.
Variación del valor nominal	Valor nominal inicial de \$5,000.00, el cual variará de forma diaria de acuerdo al desempeño del Fondo.
Porcentaje máximo de participación de partícipes	Relacionados: hasta el 40% de las cuotas de participación
Garantía	La ejecución de la garantía requiere un procedimiento judicial previo, el cual deberá ser promovido por el representante de los beneficiarios de la garantía, de conformidad al artículo 23 de la Ley de Fondos.
Periodicidad de reparto de ganancias	Trimestral
Sitio de información relativa al Fondo	https://atlantidacapital.com.sv
Calificación de Riesgo	<p>SCRiesgo Rating Agency A-3(SLV)</p> <p>Explicación de la clasificación otorgada:</p> <p><i>scr A (SLV)</i>: La calidad y diversificación de los activos del Fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una adecuada probabilidad de cumplir con sus objetivos de</p>

	<p>inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del Fondo y los relacionados con su entorno. Nivel bueno.</p> <p><i>Categoría 3:</i> Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente una variabilidad significativa a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo a la naturaleza del fondo.</p> <p>(+) o (-): Las calificaciones desde “scr AA (SLV)” a “scr C (SLV)” pueden ser modificadas por la adición del signo positivo o negativo para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.</p> <p>Perspectiva Estable: Se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.</p>
--	--

11.4.2 Política de Inversión

Dimensión	Descripción
Tipo de inmuebles	<ul style="list-style-type: none"> • Comercio, Restaurantes • Oficinas, Educación • Bodegas, Ofibodegas, Parques Industriales, Zonas francas • Hoteles, Servicios de salud • Sector Público, Sector Privado • Viviendas • Rústico o Urbano
Zona geográfica	Preferiblemente en el área Metropolitana de San Salvador, sin embargo, también podrá ser en zonas urbanas al interior del país.
Sectores de inversión por actividad económica o vocación del inmueble	Comercial, Residencial, Industrial (Bodegas, Ofibodegas, Zonas Francas), Salud, Educación, Turismo, Sector Público y Sector Privado

<p>Generación de flujos de ingreso</p>	<p>Provenientes de ingresos por alquileres, intereses de las inversiones, venta de inmuebles o títulos de la cartera financiera, y otros ingresos debidamente pactados en los contratos de arrendamiento.</p>
<p>Característica de la inversión</p>	<p>De mediano a largo plazo.</p>
<p>Criterios mínimos exigidos a los inmuebles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La ubicación geográfica de los inmuebles se escogerá con relación a las expectativas de la zona en relación a las plusvalías presentadas, la cercanía a los diferentes servicios y la proyección de desarrollo, todo de acuerdo al criterio de un especialista en la materia. Se contarán con evaluaciones cualitativas y cuantitativas (evitando zonas dominadas por la delincuencia). • Los inmuebles a ser incorporados deben tener antigüedades, preferiblemente, inferiores a los 15 años o que en ocasión de las mejoras realizadas a los mismos reflejen esta antigüedad. Las propiedades a adquirir pueden estar total o parcialmente ocupadas. • Los inmuebles deben reflejar un buen mantenimiento general de las instalaciones (áreas comunes, equipos y demás componentes de la propiedad) a criterio de un ingeniero o especialista en la materia. • No se establece un monto mínimo de inversión en edificio o inmueble.

	<ul style="list-style-type: none"> • Los inquilinos podrán ser personas físicas, jurídicas, extranjeras con domicilio local que pertenezcan a los sectores de inversión establecidos en el presente reglamento. Podrán ser arrendatarios también personas relacionadas a la Gestora que administra el fondo Inmobiliario, otros Fondos de Inversión administrados por la misma Gestora o administrados por Gestoras relacionadas a ella, las entidades que formen parte del Conglomerado Financiero o grupo Empresarial de la Gestora, siempre y cuando el canon de arrendamiento corresponda al precio de mercado para este tipo de inmueble. La gestora revelará dicho canon de ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario, en el momento que se presente el evento. • Cualquier información sobre la cartera inmobiliaria consultar con su Agente Comercializador.
Concentración máxima por arrendatario	50% con relación al total de ocupación por inmueble, o del cien por ciento, en el caso que el Fondo posea más de un inmueble, en función de la vocación o tipo de inmueble que se trate. En todo caso, la Gestora deberá observar en todo momento, los límites aplicables en materia de ingresos aplicables a rentas, establecido en el art.37 de la NDMC-17.
Concentración máxima por Inmueble	80% con relación al patrimonio del Fondo.
Máximo de concentración por zona geográfica	80% con relación al patrimonio del Fondo.
Concentración de Ingresos aplicables a rentas	Los ingresos provenientes de un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrán exceder del cincuenta por ciento de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a partícipes (aprobación Junta directiva).	<p>Inmuebles adquiridos a personas relacionadas, considerando como un máximo del 40% del total del patrimonio del Fondo;</p> <p>La Gestora y compañías del mismo grupo empresarial, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando los cánones de precios sean acorde a niveles de mercado.</p>
Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento	Dólares de los Estados Unidos de América.

<p>Otras políticas de inversión</p>	<p>La adquisición y venta de los bienes inmuebles requerirá de valoración previa, de conformidad con las normas establecidas en este el Reglamento Interno del Fondo.</p>
<p>Límites a remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de inmuebles</p>	<p>Las Gestoras podrán efectuar, con cargo al Fondo Inmobiliario, remodelaciones, mantenimiento y reparaciones a los inmuebles adquiridos. El costo acumulado de estos en los últimos doce meses debe ser igual o menor a un veinticinco por ciento del valor del inmueble, determinado mediante el último valúo disponible.</p> <p>La Gestora podrá realizar remodelaciones, mantenimiento y reparaciones por porcentajes mayores a los establecidos en el inciso anterior, siempre y cuando responda a una necesidad de expansión o de resarcimiento por daños o desperfectos de un arrendatario del inmueble o a que este haya confirmado el uso que se dará al área que se desea ampliar. En estos casos, se deberá contar con un informe que considere los aspectos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Estado actual del inmueble; ii. En el caso de ampliaciones, análisis de la demanda potencial, la proyección de los flujos de caja esperados, así como la simulación de escenarios por factores que incidan en dichos flujos; iii. Ventajas y desventajas asociadas a las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones; iv. Fuentes de financiamiento; v. Análisis sobre el impacto que las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones tendrán sobre el rendimiento del Fondo; vi. Permisos correspondientes; y vii. Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva. <p>Las obras deben ser realizadas por un tercero libre de conflicto de interés con la Gestora, sus socios, directivos y empleados, así como a las personas que formen parte de su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial. Tampoco pueden ser realizadas por inquilinos del Fondo Inmobiliario o inquilinos de otros Fondos Inmobiliarios administrados por la misma Gestora.</p>

<p>Plazo para el cumplimiento de límites en cartera financiera.</p>	<p>Para dar cumplimiento a los límites de inversión, en el caso que el Fondo Inmobiliario invierta en valores de oferta pública, deberá cumplir con lo establecido en las “Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión” (NDMC-07).</p>
<p>Plazo para el cumplimiento de límites cartera inmobiliaria</p>	<p>Para el caso de las inversiones en inmuebles que realice el Fondo, según lo establecido en los artículos 34, literal a) y 35 de la NDMC-17 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios, la Gestora deberá dar cumplimiento a los límites de inversión en un plazo que no exceda a un año partir del momento en que el Fondo alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes.</p>
<p>Plazo para el cumplimiento de límites endeudamiento</p>	<p>La Gestora deberá cumplir los límites de endeudamiento de forma inmediata a partir del momento que alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes del Fondo al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos.</p>

Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora

<p>Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora</p>	<p>Los excesos a los límites de inversión definidos en la política de inversiones de los Fondos Inmobiliarios, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, indicando además las causas de los mismos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos.</p> <p>La Gestora contará con un plazo de hasta noventa días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública o de hasta seis meses prorrogables por una sola vez por un periodo similar, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios.</p> <p>Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario;
--	---

- b. Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo Inmobiliario;
- c. Los ocurridos en los plazos en que el Fondo Inmobiliario alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos; y
- d. Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.

Política de Inversión en títulos valores

El Fondo de Inversión, podrá invertir en cartera financiera máximo en un 20% en cualquiera de los Activos Objeto de Inversión establecidos en el presente Reglamento, contenidos en la Ley de acuerdo a los límites máximos o mínimos que a continuación se señalan, cualquier límite por encima del porcentaje antes mencionado requerirá de autorización de la Junta Directiva de la Gestora:

Instrumentos	Mínimo	Máximo
Eurobonos, CENELIS, LETES, BONOSV, cuentas de ahorro y/o corrientes, depósitos a plazo y reportos.	0%	100%

Cuotas de participación de fondos de inversión abiertos locales y fondos de inversión abiertos y cerrados extranjeros que inviertan en valores de renta fija, títulos valores de renta fija, Bonos y otros valores emitidos o garantizados por bancos locales y Reportos con valores de oferta pública, Valores emitidos por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva de El Salvador, colocados en ventanilla y Valores emitidos en un proceso de titularización, de acuerdo a la regulación salvadoreña. Cualquier otro valor de renta fija debidamente inscrito en el Registro Público Bursátil, Certificados de Inversión, Papel Bursátil, Valores y bonos garantizados por estados extranjeros, bancos centrales o entidades bancarias extranjeras u organismos internacionales, valores respaldados por Estado salvadoreño.

0% 80%

Política de Inversión			
1. Títulos financieros	Min	Max	Base
Valores de titularización		50%	De los activos del Fondo de titularización del 20% de la cartera financiera
Cuotas de participación de Fondos Abiertos		50%	De las cuotas colocadas por otro Fondo del 20% de la cartera financiera
Cuotas de participación de Fondos Cerrados		50%	De las cuotas colocadas por otro Fondo del 20% de la cartera financiera
Certificados de inversión		80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Papel bursátil		80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Otros		80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
2. Clasificación de riesgo-valores locales			
Corto plazo Desde N3		100%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Mediano Plazo Desde BBB-		100%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
3. Sector Económico			
Servicios		80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Comercio		80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Finanzas		80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Industrial		80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Otros		80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
4. Origen de instrumentos			
Local		100%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
5. Por concentración de grupo			
Emisiones realizadas por vinculadas		10%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
6. Duración del Portafolio			
Duración Promedio del Portafolio		90 días	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
7. Por grado de liquidez			
Alta Liquidez: Certificados de depósitos a plazo fijo, LETES, CENELIS, Reportos, cuentas de ahorro y corrientes	0%	100%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera

Límites de Inversión		
1. Por emisor	Min	Max
Activos del emisor	0%	30%
Activos del Fondo	0%	30%
Misma emisión	0%	30%
Suma de los activos de Fondos Administrados	0%	30%
2. Conglomerado financiero o grupo empresarial		
Activos del Fondo	0%	25%
3. Titularizaciones		
Activos del Fondo de Titularización	0%	50%
Suma de los activos de Fondos Administrados	0%	50%
4. Inversiones en valores de Entidades vinculadas a la Gestora		
Valores emitidos por vinculadas	0%	10%
5. Cuotas de participación		
Cuotas de participación de otro Fondo	0%	50%
Suma de los activos de Fondos Administrados	0%	50%

“La Gestora podrá realizar operaciones de reporto pasivas, únicamente para atender necesidades de liquidez originadas del retiro de sus partícipes o gastos del Fondo u otros casos indicados en el Reglamento Interno del Fondo y con base en lo establecido en la Ley de Fondos, las cuales no podrán exceder del veinte por ciento del activo total del Fondo. Las condiciones de la operación, así como las garantías respectivas, deberán ser establecidas conforme a lo regulado en la Ley del Mercado de Valores, demás leyes y normativa aplicable a las operaciones de reporto”

Las operaciones de reporto activas como pasiva se orientarán al sector público y privado, así como los límites de garantía establecidos en la Política de Funcionamiento del Fondo.

La Gestora deberá tener en cuenta los siguientes límites, en cumplimiento al artículo 16 de la “Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión” (NDMC-07), el cual literalmente dice:

b) Límites con relación a los activos del Fondo de Inversión:

i. El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que representen más del ochenta por ciento del activo del Fondo; y

c) Límites con relación a los activos del emisor y mismo emisor:

i. El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que representen más de treinta por ciento del activo del emisor con base a los últimos Estados Financieros publicados por el emisor. Este porcentaje también es aplicable a la inversión que puede realizar un Fondo en una misma emisión de valores. En estos límites se incluyen las operaciones de reporto; y

d) Límites con relación al grupo empresarial o conglomerado:

i. El Fondo no deberá poseer más del veinticinco por ciento del total de sus activos, en valores emitidos o garantizados por sociedades pertenecientes a un mismo conglomerado financiero o grupo empresarial distinto al que pertenezca la Gestora; se incluyen en este límite los valores emitidos con cargo a patrimonios independientes administrados por estas sociedades, así como los depósitos de dinero, en el banco del referido conglomerado. También se incluyen los valores que garantizan las operaciones de reporto. Se exceptúan de este límite las cuentas corrientes o de ahorro que se utilicen para operatividad del Fondo; y

ii. El Fondo puede poseer hasta el diez por ciento del total de sus activos en valores de renta fija emitidos por una entidad vinculada a la Gestora, siempre y cuando estos instrumentos sean grado de inversión en el caso de valores extranjeros y los instrumentos de deuda local tengan una clasificación de riesgo de largo plazo no menor a la categoría A y N-2 para instrumentos de corto plazo.

e) El Fondo no deberá poseer por encima del cincuenta por ciento del total de las cuotas de participación colocadas por otro Fondo de Inversión. Adicionalmente, la sumatoria de las cuotas de participación adquiridas por fondos administrados por una Gestora no podrá exceder del cincuenta por ciento de las cuotas de participación colocadas por un mismo Fondo de Inversión. En caso de que las inversiones en cuotas de participación sean de Fondos administrados por la misma Gestora, esto deberá ser comunicado a los partícipes;

f) El Fondo puede poseer valores de un mismo Fondo de Titularización hasta un cincuenta por ciento de los activos del Fondo de Titularización. La sumatoria de los valores de titularización adquiridos por fondos administrados por una Gestora, no podrá exceder el cincuenta por ciento de los valores emitidos por un mismo Fondo de Titularización. Este tipo de valores no estarán incluidos dentro de los valores representativos de deuda indicados en los literales b) y c) del presente artículo.

11.4.3 POLÍTICA DE LIQUIDEZ

ACTIVOS FINANCIEROS

La administración del fondo realiza un seguimiento diario de los flujos de efectivo y las necesidades del Fondo. Lo anterior para que las ganancias generadas por el Fondo puedan ser repartidas a los partícipes, siempre y cuando se hayan absorbidos los gastos.

Al existir excesos (límites de inversión o de deuda) señalados en la presente política: La Gestora debe avisar e informar su plan para disminuir del exceso a la Superintendencia del Sistema Financiero en los tres días hábiles siguientes de ocurrido el evento.

Es necesario indicar: Causa(s) del exceso

- Efecto(s) para los Partícipes o inversionistas
- Plan de acción para reducir el exceso.

Se establece, además, como medida preventiva, un plazo de 90 días máximo desde la fecha del evento para regularizarlo a los límites o metas establecidos. La Gestora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de instrumentos de las entidades o instrumentos involucrados en el exceso en este plazo. Lo mismo aplica para casos en que las desviaciones sean por omisión o error del administrador de inversiones, sujeto a sanciones a que hubiese lugar.

ACTIVOS INMOBILIARIOS

Los activos inmobiliarios solo podrán obtener su liquidez bajo los siguientes eventos:

- Los activos del Fondo solo podrán gravarse para garantizar el pago de sus propias obligaciones, de acuerdo a lo establecido en el reglamento interno
- Las deudas adquiridas únicamente podrán ser cobradas contra sus activos
- Los activos se podrán vender en caso de la liquidación del Fondo Inmobiliario

Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora

Los excesos a los límites de inversión definidos en la política de inversiones de los Fondos Inmobiliarios, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, indicando además las causas de los mismos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos.

La Gestora contará con un plazo de hasta noventa días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública o de hasta seis meses prorrogables por una sola vez por un periodo similar, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios.

Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:

- a) Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario;
- b) Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo Inmobiliario;
- c) Los ocurridos en los plazos en que el Fondo Inmobiliario alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos; y
- d) Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.

11.4.4 POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO

El Fondo no podrá tener deudas, que sumadas excedan en dos veces su patrimonio. Lo anterior en cumplimiento al artículo 39 de la NDMC-17. En estos límites se incluyen las operaciones de reporto, sobregiros para el pago de facturas y el financiamiento para la adquisición de inmuebles. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento establecido en el reglamento interno del fondo requieren de la aprobación de la asamblea de partícipes, así como de las modificaciones al prospecto.

Los activos del Fondo sólo podrán gravarse para garantizar el pago de sus propias obligaciones, de acuerdo a lo establecido en el reglamento interno.

Las deudas adquiridas por un Fondo únicamente podrán ser cobradas contra sus activos.

En el caso de aquellas adquisiciones de bienes inmuebles que involucren el otorgamiento de préstamos, la Gestora deberá asegurarse que se están cumpliendo con las políticas de endeudamiento contempladas en el reglamento interno del Fondo que administra.

El endeudamiento podrá obtenerse por medio de entidades nacionales como extranjeras, relacionadas o no con el conglomerado financiero al que pertenece la Gestora. Las fuentes de financiamiento provendrán de entidades financieras y no financieras. De igual forma como garantía de los financiamientos se podrán utilizar, las hipotecas, líneas de crédito rotativas o revolventes, los fideicomisos de garantía (debe existir independencia entre el fiduciario y el acreedor, y que una vez que la obligación se ha cancelado el activo se traspasará al Fondo de Inversión), mientras sean exclusivos para este fin y cualquier otro mecanismo siempre y cuando la regulación lo permita.

11.4.5 Política de distribución de beneficios

DISTRIBUCIÓN PERIÓDICA DE BENEFICIOS

Periodicidad

Trimestral

Fecha de Corte

Partícipes registrados al
último día de cada trimestre

Fecha de pago de
beneficios

En el transcurso de los 30
días calendario, una vez
cerrado el trimestre

Valor a distribuir

El Fondo reparte los ingresos netos producto de alquileres sobre propiedades arrendadas, intereses y dividendos sobre valores adquiridos, con una periodicidad TRIMESTRAL, luego de rebajar los gastos corrientes de manejo operativo y financiero y otros gastos extraordinarios del Fondo, y aquellas reservas que se decidan constituir dentro del Fondo en algún período.

El pago de los rendimientos a los partícipes se realizará dentro de los 30 días calendario siguientes al respectivo corte contable, y serán beneficiarios de dicho pago aquellos partícipes que se encuentren acreditados como propietarios de cuotas de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Cerrado Atlántida Progresas+ al cierre de cada trimestre, ya sea 31 de

marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año. El pago se realizará a la totalidad de partícipes en una misma fecha.

El mecanismo de aviso de pago de beneficios se realizará mediante un hecho relevante publicado en la página web de la Gestora y por correo electrónico a cada inversionista. El pago se ejecutará por medio de CEDEVAL.

Distribución de las ganancias de capital netas de impuestos producto de la venta de bienes inmuebles:

Con una periodicidad trimestral el Fondo de Inversión Inmobiliario Cerrado Atlántida Progres+ repartirá el 100% de las ganancias producto de la venta de inmuebles del Fondo o que se origine por cualquier otro concepto, si las hubiere. Se pagarán en el trimestre en el que se hayan recibido los dineros producto de la venta. Se deberá constituir una reserva en las cuentas patrimoniales del fondo, que corresponda al monto de las pérdidas o ganancias no realizadas derivadas de un cambio en el valor razonable, netas de impuestos. Esta reserva no puede ser sujeta a distribución entre los inversionistas, hasta que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.

Devolución del capital pagado en exceso:

En el proceso de colocación de cuotas de participación en mercado primario, de conformidad con los mecanismos descritos en el presente Reglamento, los partícipes cancelan un precio que es el valor del activo neto por participación. Dado que dicho valor permite el reconocimiento monetario por parte del partícipe, entre otros aspectos, de los rendimientos generados por el Fondo y el valor en libros actualizado de sus activos inmobiliarios a la fecha en que el partícipe procede a realizar la suscripción de nuevas participaciones. Los partícipes cancelan además del valor facial del título de participación una suma adicional de dinero por dicho concepto que se denomina capital pagado en exceso. Por consiguiente, las sumas recaudadas por este motivo durante el trimestre integran también el patrimonio neto de los inversionistas, y forman parte de las sumas distribuibles entre los partícipes que integran el Fondo en la fecha de cierre de cada trimestre, sumas que serán, pagaderas treinta días calendario después, en la proporción que a cada uno corresponda, según conste en los Estados Financieros. Serán beneficiarios de dicho pago aquellos partícipes que se encuentren acreditados como propietarios de cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ al cierre de cada trimestre

Las medidas anteriores van encaminadas al cumplimiento del art 75 de la Ley de Fondos de Inversión, el cual establece:

“Los Fondos Cerrados distribuirán los beneficios netos percibidos durante el ejercicio, de acuerdo a la política de distribución establecida expresamente en sus respectivos Reglamentos Internos.

Se entenderá por beneficio neto percibido, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, beneficios, dividendos y ganancias de capitales efectivamente percibidas, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

Si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios netos percibidos se destinarán primeramente a absorberlas. Por otra parte, en caso de que hubiere pérdidas en un ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas, si las hubiere”.

11.4.6 Normas para la liquidación del Fondo

En referencia a la liquidación de Fondos de Inversión, el artículo 103 de la Ley de Fondos establece lo siguiente:

“Art. 103.- Un Fondo no podrá ser declarado en quiebra, sino que únicamente entrará en liquidación, al presentarse cualesquiera de las causas siguientes:

- a. Cuando el Fondo no cumpla con lo establecido en los artículos 51 y 61 de esta Ley;
- b. Cuando así lo dispusieren los partícipes en un Fondo Cerrado, en acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria; y,
- c. Cuando por efecto de la revocatoria de la autorización para operar de la Gestora y la consecuente cancelación de su asiento en el Registro, no se haya trasladado la administración del Fondo a otra Gestora.

En el caso del literal b), el Comité de Vigilancia deberá comunicarlo a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes a la celebración de la Asamblea Extraordinaria de partícipes, adjuntando la certificación del acuerdo de liquidación del Fondo y el nombramiento del liquidador adoptados en dicha asamblea. La falta de comunicación a la Superintendencia acarreará para el Comité de Vigilancia responsabilidades por los daños y perjuicios que causaren a los partícipes.

Cuando un Fondo entre en liquidación, la Superintendencia deberá comunicarlo a la Administración Tributaria, a fin de que ésta de manera simultánea a la liquidación del Fondo proceda a la fiscalización del mismo, con la finalidad de determinar en forma prioritaria la deuda tributaria.

Los gastos de liquidación, incluyendo los honorarios del liquidador del Fondo, serán pagados con cargo a los bienes que lo integran. En el caso del literal c), los gastos de la liquidación podrán ser reclamados a la Gestora por el liquidador del Fondo.

Durante el proceso de liquidación, el Fondo continuará bajo supervisión de la Superintendencia.

En los casos que el liquidador no fuere la Gestora, a partir de la fecha en que el liquidador tome posesión, la Gestora quedará inhibida de toda facultad de administración y de disposición de los activos del Fondo.

Los regímenes de administración y custodia continuarán aplicándose a los activos del Fondo sujetos a ellos, mientras no sean liquidados. La liquidación de un Fondo no implica la terminación automática de los correspondientes contratos de administración o de custodia, sin perjuicio de la facultad del liquidador para ponerles término.”

Con este artículo se hace referencia en que mientras se cumplan con los requerimientos en cuanto a contar con un patrimonio mínimo de trescientos cincuenta y nueve mil dólares de los

Estados Unidos y al menos con diez partícipes o bien dos partícipes si entre ellos hay un inversionista institucional, que se deberán alcanzar en seis meses contados a partir de asentado el registro, no debería darse una liquidación, salvo el caso b) y c).

11.4.6.1 Sobre liquidación de Fondos cerrados

PROCESO Y PLAZO DE LIQUIDACIÓN

El artículo 105 de la Ley de Fondos de Inversión resume lo siguiente:

“Art. 105.- La liquidación de los Fondos Cerrados será practicada por un liquidador nombrado en Asamblea Extraordinaria de partícipes, pudiendo ser la Gestora, siempre y cuando ésta no haya incurrido en alguna de las causales de disolución y liquidación reguladas por esta Ley.

Cuando corresponda al Juez nombrar al liquidador, deberá nombrarlo dentro del plazo improrrogable de dieciséis horas hábiles de recibida la solicitud mientras esto no suceda, el Consejo deberá nombrar a un delegado, con el objeto de preservar los activos del Fondo, estableciéndole sus funciones y honorarios en el nombramiento correspondiente. Estos últimos con cargo al Fondo.

Una vez nombrado el liquidador, el plazo en que deberá practicarse la liquidación para un Fondo Cerrado será acordado en Asamblea Extraordinaria de partícipes y en ningún caso podrá ser superior a cinco años.”

11.4.6.2 Facultades del Liquidador de Fondos Cerrados

El artículo 106 de la Ley de Fondos de Inversión resume las funciones del liquidador.

En el caso de los Fondos Cerrados, la Asamblea de partícipes podrá establecer otras facultades al liquidador, siempre que no contradigan a las establecidas en este artículo y que sean necesarias para llevar a cabo la liquidación.

El liquidador deberá remitir a la Superintendencia toda la información que ésta requiera. Queda terminantemente prohibido al liquidador iniciar nuevas operaciones.

Para todos los efectos tributarios, los liquidadores de los Fondos de Inversión se considerarán responsables solidarios en calidad de representantes de los mismos; y previo a efectuar cualquier tipo de actuación deberán acreditar dicha calidad ante la Administración Tributaria, mediante el documento en que conste su elección como tal y la aceptación expresa del cargo.

El incumplimiento a lo establecido en este artículo hará incurrir al liquidador en las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar.”

Los mecanismos de diversificación de efectivo, en cuentas bancarias, recibidos por la venta de los inmuebles, así como el porcentaje máximo de honorarios del Liquidador serán acordados por

la Asamblea de Partícipes. Con respecto a la valuación de las inversiones del Fondo estas se realizarán de acuerdo a lo estipulado en el presente Reglamento Interno.

11.5 PROCEDIMIENTOS PARA LA COMPRA, RECEPCIÓN DE APORTES Y VENTAS DE ACTIVOS DEL Y PARA EL FONDO EN FORMA GENERAL Y A PERSONAS RELACIONADAS A LA GESTORA, PERSONAS RELACIONADAS AL FONDO Y A OTROS FONDOS QUE ADMINISTRE LA GESTORA.

11.5.1 Procedimiento para la Compra de activos, venta y aportes de activos



11.5.2 Procedimiento a personas relacionadas a la Gestora, personas relacionadas al Fondo y a otros Fondos que administre la Gestora.

Responsable	Actividad	Condicional
<ul style="list-style-type: none"> • Administrador • Gerencia General • Unidad de Riesgos 	<ul style="list-style-type: none"> • Se informa a Cumplimiento sobre el inquilino y se completan los formularios correspondientes. • Cumplimiento informa sobre los resultados de la revisión. • Se realizan los análisis del inquilino por parte de la Administración y el área de Riesgos, para ver si cumple con las condiciones de canon del mercado, ya que siendo relacionado el canon debe corresponder al precio 	<p>Sujeto aprobación Gerente General</p>

del mercado para poder formar parte de la cartera de inquilinos del Fondo Inmobiliario.

- Que cumpla con lo establecido en el artículo 37 de la NDMC-17 Límites en materia de ingresos aplicables a rentas.

- En caso de subarriendo, con personas relacionadas no podrá ser titulares individualmente o en conjunto de más de un 40% de las cuotas de participación del Fondo Inmobiliario.

- Cualquier empleado o persona relacionada a la Gestora será informado al Comité de Inversiones y a la Junta Directiva para su aprobación o comentarios o cualquier solicitud de información adicional que sea requerida por parte de los mismos.

- Administrador

Si en Cumplimiento todo se encuentra bien y a nivel de normativa también, entonces se informará al Comité de Inversiones y a Junta Directiva.

Sujeto aprobación Gerente General

12. Sistema de Custodia de los Activos del Fondo

Los valores del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ estarán en una cuenta propia de la Gestora, con nombre “Cuenta de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida” a cargo de resguardo y custodia por parte de CEDEVAL. La Gestora es solidariamente responsable por la custodia de los activos del Fondo, aunque dicha custodia la realice una entidad contratada para tal efecto, cuando corresponda.



- **Nombre:** Central de Depósitos de Valores S.A de C.V
- **Abreviatura:** CEDEVAL
- **Domicilio:** Urbanización Jardines de la Hacienda, Blvd. Merliot y Av. Las Carretas, Antiguo Cuscatlán. La Libertad, El Salvador.
- **Teléfono:** (503) 2212-6400

13. Plan de Negocios del Fondo

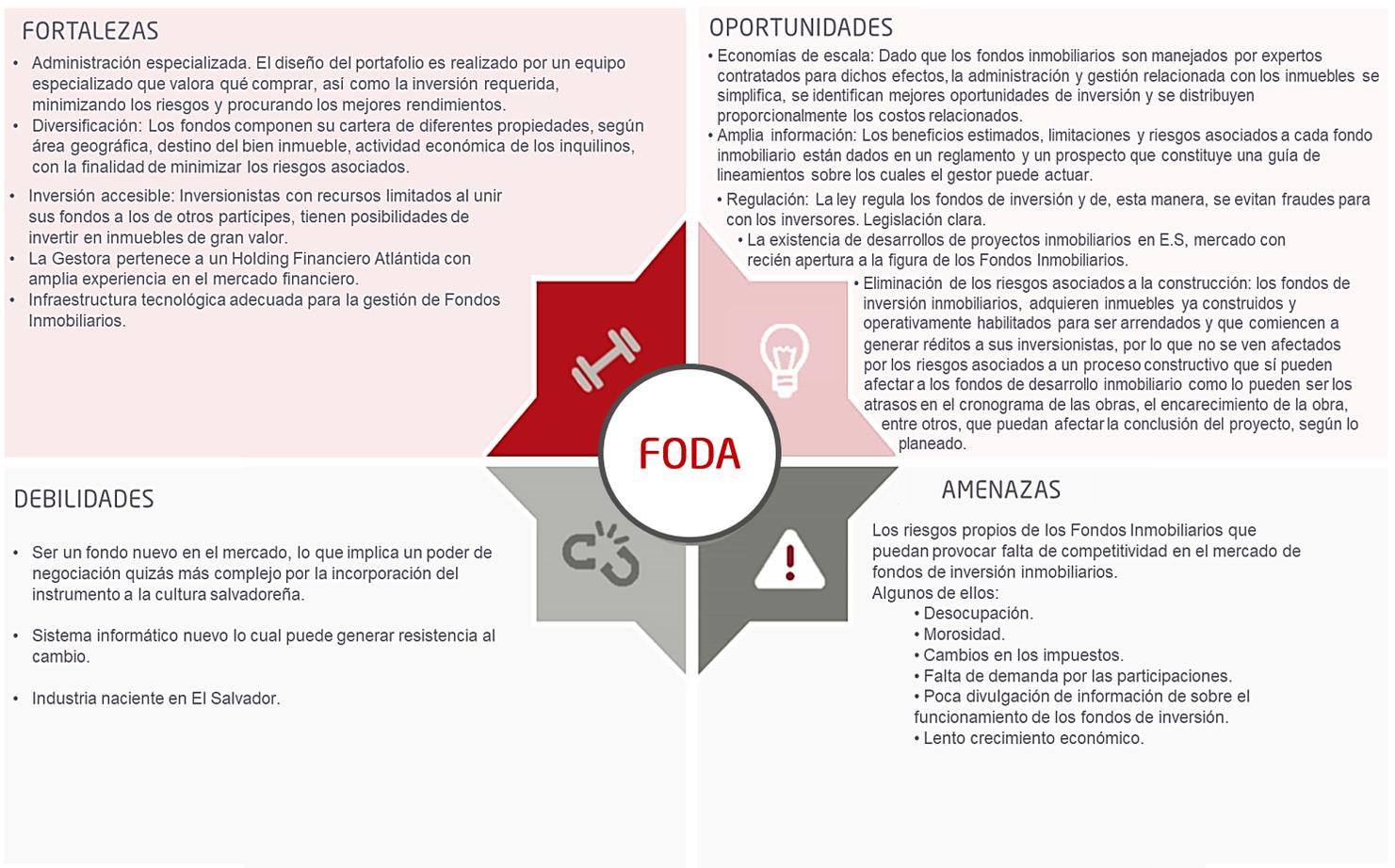
13.1 OBJETIVOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ tiene por objetivo la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño, títulos valores de oferta pública en el mercado de valores, tanto del sector público como del sector privado, así como en Certificados de depósitos a plazo fijo, Cuentas de ahorro y corrientes. Los objetivos del Fondo son:

- Potenciar el desarrollo inmobiliario en El Salvador.
- Manejo adecuado de cartera diversificada de las inversiones inmobiliarias.
- Gestión adecuada de los riesgos inherentes al mercado inmobiliario.

13.2 PLAN DE MERCADEO

13.2.1 Análisis FODA



13.3 PLAN FINANCIERO

El Fondo genera ganancias producto de las rentas de sus locales, intereses de sus inversiones, ganancias derivadas por ventas de inmuebles o capital pagado en exceso de los inversionistas. Las ganancias anteriores son aplicadas a los gastos en que incurra el Fondo como resultado de su operación diaria. El objetivo financiero del Fondo es el reparto total de las ganancias líquidas a sus inversionistas, una vez descontados los gastos pertinentes.

14. Definición de la Estructura de Toma de Decisión del Fondo

La Gestora, tomará las decisiones de inversión en los diferentes inmuebles, según las políticas del Comité de Inversión, asesoría de expertos en bienes inmuebles y considerando los límites de las inversiones establecidos en el presente Reglamento.

Los principales Niveles jerárquicos en la Toma de Decisiones en el Fondo de Inversión Inmobiliario:

Junta Directiva:

Toda Gestora deberá ser administrada por una Junta directiva, es el órgano autorizado para la aprobación de la toma de decisiones y la gestión de las operaciones del Fondo de Inversión Inmobiliario.

Comité de Inversiones Fondos Inmobiliarios:

Se considera un primer filtro relevante en el análisis de las compras o ventas que realice el Fondo, así como de velar por el adecuado desempeño del portafolio.

Gerente General:

Es la unidad encargada de liderar la parte estratégica y financiera relacionada con el negocio del Fondo de Inversión Inmobiliario.

Cumplir con el propósito de ofrecer instrumentos de inversión que cumplan con la regulación establecida.

Cumplir con políticas y procedimientos establecidos para el buen funcionamiento del Fondo de Inversión Inmobiliario.

Las áreas que brindan apoyo a la Gerencia General son: Gerencia de Fondos Inmobiliarios (Administrador del Fondo Inmobiliario) Cumplimiento, Gestión de Riesgos y el Área de ventas relacionadas con el producto.

Administrador de Inversiones Fondo de Inversión Inmobiliario:

El objetivo consiste en la apropiada administración de un portafolio de propiedades, manteniendo buenos niveles de ocupación, así como la generación de nuevos negocios de compra de propiedades, que por ende generen una buena rentabilidad a los inversionistas.

Unidad de riesgos:

Este proceso permite que la gestión del fondo cuente con parámetros y controles que permitan tener una sana administración de los riesgos de la cartera inmobiliaria y de la cartera financiera del fondo.

Departamento de cumplimiento-Grupo Financiero:

Velar que se cumpla la Ley de lavado de dinero y activos y normativa emitida.

OTROS DEPARTAMENTOS RELEVANTES PARTICIPANTES DE LA OPERATIVA:**Departamento de Operaciones:**

Son los responsables de ejecutar las instrucciones de los clientes a través de los procedimientos internos que se encuentran establecidos para maximizar los recursos y minimizando el riesgo.

Contabilidad-Grupo Financiero:

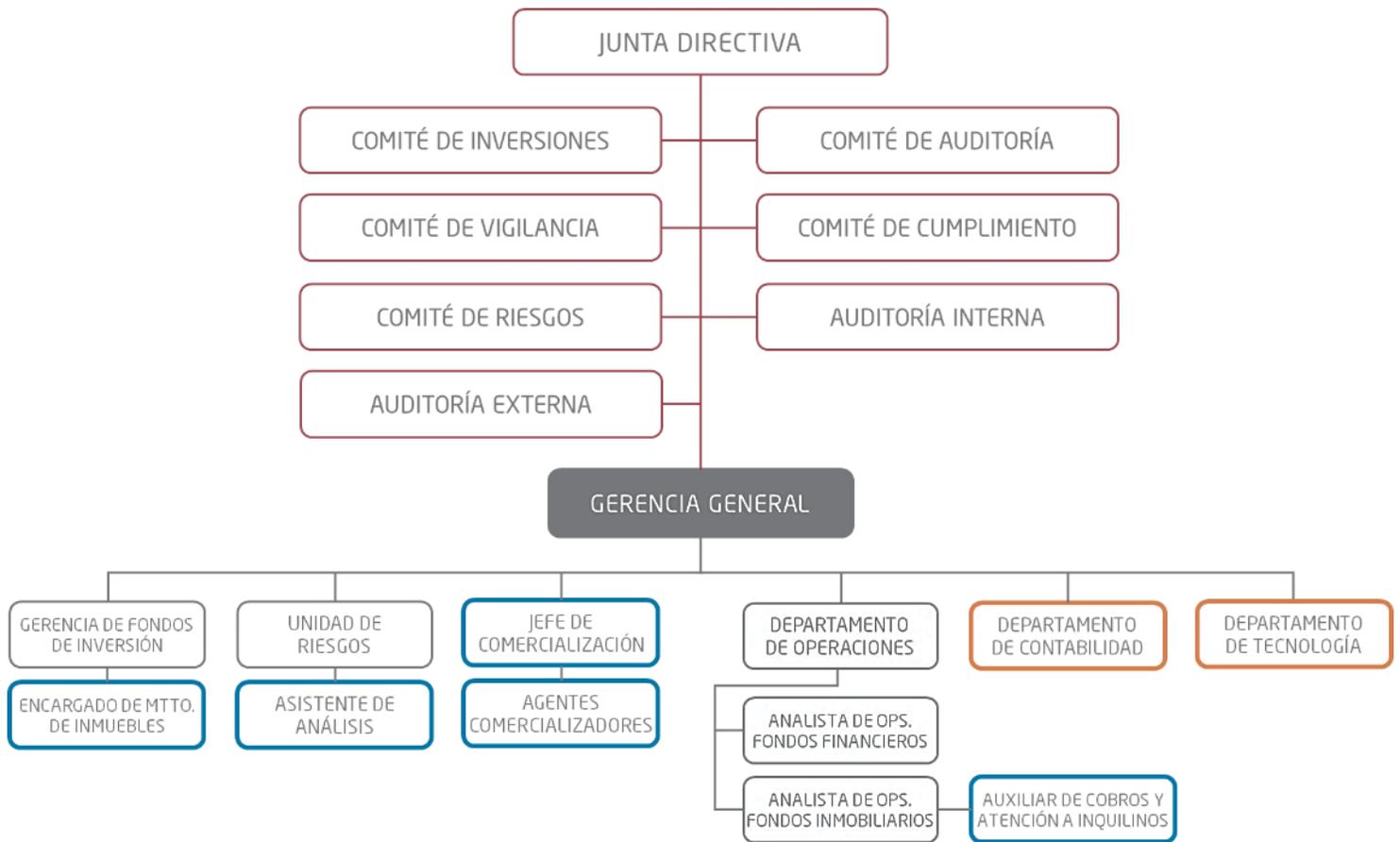
Es responsable de velar por la eficiente ejecución administrativa y preciso registro contable de las transacciones del Fondo y de la empresa. También es la responsable de velar por la adecuada gestión del recurso humano y la ejecución del presupuesto. (contabilidad y tesorería).

Departamento de Sistemas y Tecnología (Grupo Financiero):

Es la encargada de proveer y asegurar la disponibilidad de los servicios informáticos para satisfacer las necesidades de los clientes tanto internamente como externamente de manera continua, oportuna y segura. Esta Gerencia también debe encargarse del funcionamiento del sistema para la operativa del negocio.

Auditoría Interna-Grupo Financiero:

Es la unidad responsable de fiscalizar el cumplimiento normativo y legal de la sociedad desde el punto de vista regulatorio interno y también buscando minimizar el riesgo.



*Los cuadros marcados en color naranja representan departamentos tercerizados por el Grupo Empresarial o Conglomerado Financiero.

*Los cuadros azules representan departamentos que serán contratados acorde al crecimiento del Fondo.

15. Criterios de Selección y Renovación de Profesionales

El área de la Gerencia del Fondo Inmobiliario contará con:

- Un registro de proveedores.
- Este registro se actualizará con una periodicidad anual.

Los parámetros de selección de empresas o personas físicas serán los siguientes:

- Al menos el perfil de la empresa y/o trabajos realizados.
- Experiencia al menos de tres años en los trabajos solicitados.

- No se firmarán contratos de exclusividad con ningún proveedor salvo los proveedores que la Junta directiva apruebe.
- Ya sea para el mantenimiento correctivo o preventivo se solicitarán tres cotizaciones para seleccionar la que mejor se adecua al evento. Dependiendo si el evento es de mantenimiento menor, se utilizará una única cotización, aplicando lo establecido en la política de mantenimiento de inmuebles.

El cumplimiento de los parámetros anteriores estará alineados a la Política de Selección y Evaluación de Proveedores y Código de Conducta de Atlántida Capital, en la cual se indica que se solicitarán al menos tres ofertas las cuales se presentarán ante la Junta Directiva para la selección de los proveedores evaluadores

En el caso del auditor externo y fiscal (en su caso) tendrán los criterios de selección establecidos por el Conglomerado Financiero.

16. Comité de Vigilancia

16.1 ATRIBUCIONES, DEBERES Y RESPONSABILIDADES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

El artículo 78 de la Ley de Fondos establece:

“Los miembros del Comité de Vigilancia deberán ser de reconocida honorabilidad y contar con al menos cinco años de experiencia comprobada en materia financiera y administrativa o acorde al régimen de inversión del Fondo respectivo.

El Comité de Vigilancia tendrá la responsabilidad de actuar exclusivamente en el mejor interés de los partícipes, para lo cual vigilará las operaciones que la Gestora realice con los recursos del Fondo, siendo sus atribuciones las siguientes:

- a) Verificar que la Gestora cumpla lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo e informar al respecto a la Asamblea Ordinaria de partícipes.
- b) Verificar que la información para los partícipes sea suficiente, veraz y oportuna.
- c) Vigilar que las inversiones, aumentos o disminuciones de capital y cualquier otra operación del Fondo se realicen de acuerdo a esta Ley, a las normas técnicas que dicte el Banco Central y al reglamento interno del Fondo. En caso de que la mayoría de los miembros del Comité de Vigilancia determine que la Gestora ha actuado en contravención a dichas disposiciones, aquél deberá solicitar a la Gestora que convoque a una Asamblea Extraordinaria de partícipes, donde informará de esa situación. La convocatoria se realizará en un plazo no mayor de cinco días hábiles, contado desde la fecha del acuerdo.

d) Proponer a la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de partícipes la designación de auditores externos y cuando la Ley lo requiera, proponer al auditor fiscal del Fondo.

e) Rendir informe anual sobre su gestión a la Asamblea Ordinaria de partícipes.

Las demás que establezca esta Ley y el Reglamento Interno.”

16.2 PERIODICIDAD DE REUNIONES Y REMUNERACIÓN

El artículo 77 de la Ley de Fondos establece:

“Art. 77.- Cada Fondo Cerrado tendrá un Comité de Vigilancia integrado por tres miembros, los elegirá la Asamblea Ordinaria y durarán un año en sus funciones, serán remunerados con cargo al Fondo y podrán ser reelectos, según se determine en el reglamento interno. Dichos miembros no deberán ser personas relacionadas a la Gestora del Fondo y al menos uno deberá tener la calidad de partícipe. Los miembros del Comité de Vigilancia vigente seguirán cumpliendo con sus funciones hasta que tomen posesión los nuevos. Las decisiones del Comité de Vigilancia se tomarán por mayoría.

Si los miembros del Comité de Vigilancia integran Comités de Vigilancia de otros Fondos o son directores o administradores de otra Gestora, deberán informarlo a la Superintendencia.

La Gestora deberá proporcionar a los miembros del Comité de Vigilancia, a su solicitud, información plena y documentada, en cualquier tiempo, de todo lo relacionado con las operaciones del Fondo.

El Comité de Vigilancia deberá reunirse por lo menos dos veces al año, para recibir el informe de la Gestora sobre las actividades del Fondo, así como los dictámenes de los auditores externo y fiscal, en su caso.

El Comité de Vigilancia deberá ser informado con anterioridad a que la Gestora convoque a una Asamblea Extraordinaria, con la finalidad de opinar sobre las materias a tratarse en dicha Asamblea.

Asentado el Fondo en el Registro, la Gestora procederá a designar un Comité de Vigilancia provisional, que durará en sus funciones hasta la primera Asamblea de partícipes, en la cual se elegirán los miembros del Comité de Vigilancia”

16.3 REMUNERACIÓN DE COMITÉ DE VIGILANCIA

La remuneración, con cargo al Fondo, Los miembros del comité de vigilancia podrán tener una remuneración con cargo al Fondo. La misma podrá ser modificada mediante acuerdo en Asamblea de Partícipes. En la primera Asamblea de partícipes se decidirá la remuneración o no de los miembros del Comité de Vigilancia y esta se comunicará por medio de hecho relevante.

16.4 MIEMBROS DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

Los miembros del Comité de Vigilancia fueron electos en JD-07/2018 en punto XIV.

Miembro	Cargo
Franco Edmundo Jovel Carrillo	Miembro del Comité de Vigilancia Provisional
María Isabel Mancía de Ayala	Miembro del Comité de Vigilancia Provisional
Carlos Rosales	Miembro del Comité de Vigilancia Provisional

17. Causas que originen el derecho de retiro

Las participaciones de los Fondos Cerrados no podrán ser redimidas por la Gestora antes de la liquidación del fondo. En consecuencia, los partícipes deberán recurrir al mercado secundario por medio de una Casa de Corredores de Bolsa para la venta de sus títulos de participación por lo que es obligatorio que dichos títulos estén inscritos en una bolsa de valores.

Serán excepciones a lo mencionado en este párrafo, las siguientes:

Para restituir a los partícipes salientes el valor de sus cuotas de participación, si optaren por retirarse, cuando en Asamblea de partícipes se acuerde prorrogar el plazo de duración del Fondo o se modifiquen o supriman disposiciones que otorguen ese derecho. En este caso, el Reglamento Interno del Fondo deberá contemplar las causas por las cuales se podrá ejercer el derecho a retiro.

- a) El cambio en el control de la Gestora o su sustitución.
- b) La liquidación anticipada del fondo.
- c) La fusión de Gestoras
- d) La conversión del fondo cerrado a uno abierto.
- e) Los casos de iliquidez del mercado que sean autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero
- f) Las modificaciones a la política de inversión según lo establecido en el Reglamento interno y su Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación.
- g) Por la modificación a la duración del fondo.

En los casos c., d. y e. se requerirá aprobación de la asamblea de partícipes.

En los casos anteriores el liquidador practicará el balance final de la liquidación, el cual deberá someterse a la discusión y aprobación de los partícipes en asamblea extraordinaria, convocada por el liquidador para tal efecto

Por consiguiente, en caso de que el inversionista requiera liquidez sobre sus posiciones en títulos de participaciones emitidos por el Fondo, deberá proceder a la venta total o parcial de sus participaciones en el mercado secundario de valores, lo cual puede hacer en cualquier momento al precio que acuerden las partes de conformidad con las reglas vigentes en los mercados organizados por la Bolsa de Valores, y su registro y traspaso serán administradas por CEDEVAL en El Salvador.

18. Régimen Tributario

El artículo 108 de la Ley de Fondos de Inversión establece:

“Los Fondos de Inversión Abiertos y Cerrados estarán excluidos de la calidad de contribuyentes del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, del pago del Impuesto sobre la renta y de cualquier otra clase de Impuestos, tasas y contribuciones especiales de carácter fiscal. No obstante, los Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios tendrán el carácter de contribuyentes para fines de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios.

Las Transferencias de inmuebles a favor de Fondos de Inversión Cerrados, en concepto de aportaciones y las adquisiciones que los Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios realicen, estarán exentas del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces. La devolución de los Inmuebles aportados que efectúe el Fondo, cuya emisión se haya declarado fallida, se considerará exenta del Impuesto Sobre Transferencia de Bienes Raíces, siempre y cuando dicha transferencia sea a favor del partícipe que los aportó.

Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Inversión, ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentas de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones.

No obstante, lo dispuesto en el presente artículo, la Gestora estará obligada a presentar ante la Dirección General de Impuestos Internos, la declaración del Impuesto sobre la Renta por ejercicio o periodo impositivo, de cada Fondo de Inversión que administre.

Durante los cinco años siguientes a la constitución del primer Fondo de Inversión, 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 en Fondos de Inversión Abiertos y Cerrados. Vencido el plazo anterior, dichas rentas o ganancias tendrán el tratamiento al que se refiere el numeral 5) del artículo 4 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás Leyes aplicables.

Todo ingreso, rédito o ganancia proveniente de las cuotas de participación en Fondos de Inversión Abiertos o Cerrados, obtenidos por personas jurídicas estarán sujetos al tratamiento tributario establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta. En los casos en que los ingresos que perciba la persona jurídica provengan de inversiones en valores exentos del pago del impuesto sobre la renta, ese ingreso, rédito o ganancia estará igualmente exento. Las ganancias o pérdidas de capital obtenidas serán declaradas por el partícipe en el ejercicio o periodo de imposición de su realización de acuerdo con lo establecido en la Ley antes referida.

El Impuesto sobre la renta será aplicado al momento que la Gestora realice cualquier pago al partícipe o al momento que éste rescate sus cuotas de participación”.

Esta exención estará vigente hasta el 11 de octubre del 2021.

19. Asamblea de Partícipes

El artículo 79 de la Ley de Fondos de Inversión establece:

“En los Fondos Cerrados, los partícipes se reunirán en Asambleas Ordinarias o Extraordinarias.

Las Asambleas Ordinarias se celebrarán una vez al año, dentro de los cinco meses siguientes a la fecha de cierre de cada ejercicio, para decidir respecto de las materias propias de estas Asambleas.

Las Asambleas Extraordinarias podrán celebrarse en cualquier tiempo, cuando lo exijan las necesidades del Fondo, para pronunciarse respecto de cualquier materia que la Ley o el Reglamento Interno del Fondo asignen al conocimiento de esas Asambleas y siempre que tales materias se señalen en la convocatoria.

Será responsabilidad de la Gestora, o de quien presida la Asamblea, cuando aquélla no haya estado representada, levantar un acta de lo ocurrido y acordado durante la sesión, la cual deberá ser suscrita por al menos dos partícipes elegidos al inicio de la Asamblea para estos efectos y deberá asentarse en el Libro de Actas respectivo.

Cuando por cualquier circunstancia no pudiere asentarse el acta de una Asamblea en el Libro respectivo, el desarrollo de la sesión se asentará en el protocolo de un notario.”

19.1 ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA

Según el artículo 80 de la Ley de Fondos de Inversión, las atribuciones para la asamblea son las siguientes:

“Art. 80.-Son atribuciones de la Asamblea Ordinaria de partícipes, las siguientes:

- a) Elegir anualmente a los miembros del Comité de Vigilancia, fijar sus dietas en el caso de ser remunerados de acuerdo al Reglamento Interno, aprobar sus gastos, así como recibir su informe anual y la correspondiente liquidación de sus gastos;
- b) Aprobar los estados financieros anuales del Fondo;
- c) Aprobar los gastos relativos a la gestión y administración del Fondo que deberá presentar la Gestora.
- d) Nombrar al auditor externo y su suplente, así como al auditor fiscal si fuere aplicable y fijar sus emolumentos.

Para los literales a), b) y c) de este artículo, la Asamblea podrá requerir los ajustes que considere pertinentes.”

19.2 ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS

Según el artículo 81 de la Ley de Fondos de Inversión, las atribuciones para la asamblea son las siguientes:

Art. 81.- Son atribuciones de la Asamblea Extraordinaria de partícipes, las siguientes: “

- a) Aprobar las modificaciones que proponga la Gestora, el Comité de Vigilancia o los partícipes al Reglamento Interno del Fondo;
- b) Acordar el traslado de la administración del Fondo a otra Gestora;
- c) Acordar la liquidación anticipada del Fondo, nombrar al liquidador, fijándole su remuneración y facultades de conformidad a lo regulado en esta Ley, así como aprobar los gastos finales al término de la liquidación;
- d) Acordar la fusión con otros Fondos;
- e) Aprobar el aumento de capital del Fondo mediante nuevas emisiones de cuotas de participación y las características y condiciones de éstas, fijando el monto a emitir, el plazo y precio de colocación;
- f) Acordar disminuciones de capital;
- g) Tomar conocimiento de cualquier situación que pueda afectar los intereses de los partícipes;
- h) Los demás asuntos que de conformidad a esta Ley y al Reglamento Interno del Fondo, correspondan a su conocimiento;

Para los casos señalados en los literales b) y c), podrá establecerse en el Reglamento Interno una indemnización a la Gestora por los perjuicios causados a ésta, por un monto o porcentaje preestablecido, cuando el reemplazo o liquidación no hayan provenido de causas imputables a ésta “

19.3 CONVOCATORIAS

El artículo 82 de la Ley de Fondos de Inversión establece:

“Art. 82.- Las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias deberán ser convocadas por la Gestora.

La Gestora deberá convocar a asamblea extraordinaria siempre que, a su juicio, los intereses del Fondo lo justifiquen, lo solicite el Comité de Vigilancia, la Superintendencia o los partícipes que representen por lo menos el diez por ciento de las cuotas de participación emitidas y pagadas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos anteriores, la Superintendencia o el Comité de Vigilancia, podrá convocar directamente a Asambleas Ordinarias o Extraordinarias de partícipes, según sea el caso.

Las Asambleas convocadas en virtud de la solicitud de los partícipes, del Comité de Vigilancia o de la Superintendencia, deberán celebrarse dentro del plazo máximo de treinta días contado desde la fecha del respectivo requerimiento.

No obstante, lo dispuesto en este artículo, no será necesaria la convocatoria a una Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, si hallándose reunidos los partícipes o los representantes de todas las cuotas de participación en que esté dividido el patrimonio del Fondo, acordaren instalarse en Asamblea y aprobaren por unanimidad la agenda.”

El artículo 83 de la Ley de Fondos de Inversión agrega, además:

“Art. 83.- Las Asambleas en primera y segunda convocatoria podrán celebrarse en la misma fecha con al menos dos horas de diferencia; se anunciarán en el mismo aviso, el cual se publicará por una sola vez en el periódico de circulación nacional determinado en el Reglamento Interno del Fondo. La publicación deberá realizarse a más tardar diez días antes de la celebración de la asamblea, dentro de los cuales no se contará el día de publicación de la convocatoria ni el de la celebración de la Asamblea.

La publicación señalará la denominación de la Gestora y el nombre del Fondo; el día, hora y lugar de celebración; la naturaleza de la Asamblea a que se convoca; el quórum necesario; la agenda; así como el nombre y cargo de quienes firman la convocatoria.

Además, se enviará la convocatoria a cada partícipe con una anticipación mínima de diez días a la fecha de la celebración de la Asamblea, la cual podrá realizarse por entrega directa o por cualquier otro medio que el partícipe designe por escrito y que permita dejar constancia de su recepción, en todo caso deberá contener la agenda a desarrollar. Los partícipes que se inscriban en el registro respectivo con posterioridad a la convocatoria serán notificados de ésta al momento de su registro”.

19.4 PARTICIPANTES DE LAS ASAMBLEAS

El artículo 84 de la Ley de Fondos establece: “Únicamente podrán participar en las Asambleas, quienes estén inscritos en el registro de partícipes o sus representantes. Cada cuota dará derecho a un voto. La representación deberá conferirse mediante carta con firma legalizada por notario”

19.5 QUÓRUM DE ASAMBLEAS

El artículo 85 de la Ley de Fondos establece:

“Las Asambleas Ordinarias se constituirán, en primera convocatoria, con la asistencia de partícipes que representen la mitad más una de las cuotas de participación pagadas; y en segunda convocatoria, con cualquiera que sea el número de las cuotas de participación presentes o representadas. Los acuerdos se adoptarán, en ambos casos, por la mitad más una de las cuotas de participación presentes o representadas.

Las Asambleas Extraordinarias se constituirán, en primera convocatoria, con la asistencia de partícipes que representen las tres cuartas partes de las cuotas de participación pagadas; y en segunda convocatoria, con los partícipes que representen la mitad más una de las cuotas de participación pagadas. Los acuerdos se adoptarán por tres cuartas partes de las cuotas de participación pagadas en el caso de la primera convocatoria y con tres cuartas partes de las cuotas de participación presentes o representadas en el caso de la segunda convocatoria.

Tercera Convocatoria

Art. 86.- En caso de que la Asamblea Extraordinaria no haya podido celebrarse por falta de quórum en las fechas de la convocatoria, se hará una nueva convocatoria conforme a lo establecido en esta sección, la cual no podrá ser anunciada simultáneamente con la primera y segunda convocatoria. Además, deberá expresar la circunstancia de ser tercera convocatoria y que, en consecuencia, la Asamblea será válida cualquiera que sea el número de cuotas de participación presentes o representadas. Los acuerdos se adoptarán con la mitad más una de las cuotas de participación presentes o representadas.”

20. Derechos, obligaciones y comunicación para el partícipe

20.1 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PARTÍCIPE

La participación en el Fondo de Inversión confiere al Partícipe, el derecho a una parte alícuota en las ganancias o pérdidas que genere el Fondo. Las ganancias o pérdidas se verán reflejadas en el precio de las participaciones, las cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en este Reglamento Interno. El Partícipe puede realizar compra y venta de cuotas de participación que posea en el Fondo cuando lo desee, siempre que esté de acuerdo a las políticas y procedimientos establecidos para ello.

El Partícipe tiene derecho a conocer la información relevante del Fondo de Inversión al que pertenece, por ejemplo: valor cuota diario, composición del Fondo de Inversión, riesgos del Fondo de Inversión, políticas de inversión, políticas de liquidez, políticas de endeudamiento; que están contenidas dentro del Reglamento Interno y Prospecto del Fondo, las mismas serán publicadas en la página web.

La información pública de Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión estará disponible para los inversionistas y el público en general en la página web www.atlantidacapital.com.sv.

20.2 MONTOS MÁXIMOS DE PARTICIPACIÓN DE PARTÍCIPES

En el caso de un fondo de inversión cerrado el límite de concentración por partícipe será lo establecido en el Art 28 de la Ley de Fondos de Inversión.

20.3 DERECHO DE INFORMACIÓN DEL PARTÍCIPE

La Gestora dará la siguiente información al partícipe:

- Reglamento Interno del Fondo y su extracto.
- Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación y su extracto.
- Copia del Contrato de Suscripción al Fondo.
- Memoria de Labores.

De igual forma, el partícipe tendrá el derecho de acceder a la siguiente información que se detalla junto con su periodicidad:

Periodo	Información	Medio de difusión
Diariamente	Valor cuota de la participación, comisiones que perciba la Gestora, gastos que son cargados al Fondo, con rendimiento diario.	Página web de la Gestora
Mensualmente	Composición del Fondo por industria, Estados Financieros mensuales no auditados de la Gestora y sus Fondos	Página web de la Gestora

Trimestralmente	Informe trimestral de desempeño del Fondo	Página web de la Gestora
Semestralmente	Informe de Clasificación de Riesgo Estados Financieros auditados semestrales.	Ambos publicados en página web de la Gestora y de empresa calificadora de riesgos. En el caso de los estados financieros se publicarán en la pág. web de la Gestora y en un periódico de circulación nacional, de acuerdo al numeral 8 de la norma NDMC 08, Divulgación de los Estados Financieros.
Anualmente	Estados Financieros anuales auditados de la Gestora y sus Fondos	Página web de la Gestora y deberán ser publicados en un periódico de circulación nacional, de acuerdo al numeral 8 de la norma NDMC 08, Divulgación de los Estados Financieros.
Máximo día hábil siguiente de ocurrido el evento	Hecho Relevante	Página WEB de la gestora y correo de difusión

El Estado de Cuenta será enviado al inversionista por correo electrónico o se entregará de forma física en las oficinas de la gestora con periodicidad mensual.

Las correspondientes publicaciones se realizarán por medio de cualquiera de los siguientes periódicos: LA PRENSA GRAFICA, DIARIO EL MUNDO, El Diario de Hoy, Diario Colatino o cualquier periódico electrónico.