



# Atlántida Capital, S.A.

Gestora de Fondos de Inversión

PROSPECTO DE COLOCACIÓN DE  
CUOTAS DE PARTICIPACIÓN  
Fondo de Inversión Cerrado  
Inmobiliario Atlántida Progresas+

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

PROSPECTO DE COLOCACIÓN DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario  
Atlántida Progres+**

**Objeto del Fondo:**

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ 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 Fondo:**

Por su naturaleza	Por su diversificación	Moneda para la suscripción o retiro de participaciones	Por su objetivo	Por el mercado	Por su objetivo de inversión
Cerrado	Diversificado	Dólares de los Estados Unidos de América	Ingreso	Local	Inmobiliario

**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.

**Principales características de la emisión del Fondo:**

Característica	Valor
Valor nominal inicial de cuota de participación	\$5,000

"El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ 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. Los aportes 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"

Monto y saldo en cuenta mínimo de inversión	1 cuota
Monto emitido	\$150,000,000.00
Cuotas emitidas	30,000
Periodicidad de reparto de ganancias	Trimestral
Empresa designada para colocaciones en Bolsa	<p>Atlántida Securities S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa, Ubicado en las Oficinas de Banco Atlántida, Centro Financiero Atlántida, 1ª. Calle Poniente y Boulevard Constitución No. 3538, Colonia Escalón, San Salvador. San Salvador.</p> <p>Número de Asiento Registral: CB-0016-1995 Autorizaciones - Consejo Directivo/Superintendencia</p> <p><i>Inscripción en Bolsa de Valores:</i></p> <p>Sesión No.: JD19/92 Fecha: 23/06/1992</p> <p><i>Superintendencia de Valores</i></p> <p>Consejo Directivo: No. CD25/95 Punto: IX</p> <p>Fecha: 03/05/1995</p>
Empresa Calificadora de Riesgo del Fondo	<p>SCRIESGO</p> <p>SCRiesgo Rating Agency A-3(SLV)</p>
Clasificación de Riesgo del Fondo	<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 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>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 con 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>
Referencias de autorización Gestora	Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD-14/2017 de fecha 6 de abril de 2017. Asiento registral: GE-0001-2017
Referencias de autorización Fondo	Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD-11/2019 de fecha 14 de marzo de 2019. Asiento registral FC-0001-2019.
Referencia de autorización de inscripción en bolsa	Consejo Directivo de la Bolsa de Valores EM-04/2019 de fecha 15 de abril del 2019.
Fecha de elaboración de prospecto	Agosto 2018

## 1. Contraportada

### GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN - ATLÁNTIDA CAPITAL S.A, GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

- Dirección: 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](http://www.atlantidacapital.com.sv)
- Teléfono: (503) 2267-4570
- Correo electrónico: [servicioalcliente@atlantidacapital.com](mailto:servicioalcliente@atlantidacapital.com)

### AUDITOR EXTERNO DEL FONDO - CPA AUDITORES

- Dirección: Urb. Madre Selva 3, Calle Llama del Bosque pte. Pje Santa Elena, local 3-01. Edificio Avante. Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador.
- Teléfono: (503) 2556-0740
- Correo electrónico: [info@cpaauditores.com](mailto:info@cpaauditores.com)

### AUDITOR EXTERNO DE LA GESTORA - AUDITORES Y CONSULTORES DE NEGOCIOS, S.A.DE C.V.

- Dirección: Calle No1, Colonia San Benito #113, San Salvador, El Salvador.
- Teléfono: (503) 2556-0505
- Correo electrónico: [dchacon@acn.com.sv](mailto:dchacon@acn.com.sv)

### ASESORES LEGALES - ESPINO & NIETO

- Dirección: 83 Avenida Norte, No. 138, Colonia Escalón, San Salvador, El Salvador.
- Teléfono: (503) 2263-7522
- Correo electrónico: [info@espinonietolaw.com](mailto:info@espinonietolaw.com)

### CASA DE CORREDORES DE BOLSA - ATLÁNTIDA SECURITIES S.A, DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA

- Ubicado en las Oficinas de Banco Atlántida, Centro Financiero Atlántida, 1ª. Calle Poniente y Boulevard Constitución No. 3538, Colonia Escalón, San Salvador, El Salvador.
- Teléfono: (503) 2223-7676
- Correo electrónico: [info@atlantidasecurities.com](mailto:info@atlantidasecurities.com)

### ENTE SUPERVISOR - SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

- Dirección: Calle el Mirador, entre 87 y 89 Av. Norte, Edificio Torre Futura, S.S., El Salvador.
- Sitio web: [www.ssf.gob.sv](http://www.ssf.gob.sv)
- Teléfono: (503) 2268-5700
- Correo electrónico: [contacto@ssf.gob.sv](mailto:contacto@ssf.gob.sv)



## 2. Índice

1. Contraportada	5
2. Índice	6
3. Declaración de Veracidad	8
4. Presentación del Prospecto	9
5. Extracto del Prospecto de Colocación	10
6. Autorizaciones del Fondo	10
6.1 Autorización del Reglamento Interno	10
6.2 Fecha de autorización del asiento registral del Fondo	10
7. Características de la emisión del Fondo	10
8. Causas que originan el Derecho a retiro del Partícipe	32
9. Casa designada para la colocación de cuotas de participación	33
10. Información de la Gestora	33
11. Clasificación de Riesgo de la Emisión	38
12. Registro de Partícipes	39
13. Riesgos del Fondo	39
14. Factores de Riesgos del Fondo	47
15. Prácticas y Políticas de la Gestora en materia de Gestión de Riesgo en la Gestión del Fondo.	52
15.1 Políticas sobre contratación de seguros	52
15.1.1 Póliza Todo Riesgo Incendio	52
15.1.2 Póliza de Responsabilidad Civil	53
16. Tratamiento de aportes con inmuebles	54
17. Información a Partícipe	55
18. Procedimiento en casos de acciones judiciales a la Gestora	57
19. Comisiones	57
20. Gastos con cargo al Fondo	58
21. Régimen Fiscal	59

22. Información a los partícipes _____	60
22.1 Derechos y obligaciones del Partícipe _____	60
22.2 Derecho de Información del Partícipe _____	61
Anexo 1 Informe de Calificación de Riesgo _____	63
Anexo 2. TABLA DE COMISIONES BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR _____	77
Anexo 3. CUADRO COMISIONES CEDEVAL _____	80

### 3. 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 identifico 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.



## 4. Presentación del Prospecto

### **Estimado Inversionista:**

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

El producto que describe este Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación 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 Prospecto de Colocación de Cuotas, 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 Partícipe 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 permitirnos 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**

## 5. Extracto del Prospecto de Colocación

En el extracto del prospecto de colocación, el inversionista puede acceder a un resumen del Prospecto de colocación de cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+.

## 6. Autorizaciones del Fondo

### 6.1 AUTORIZACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO

En sesión de Junta Directiva JD 09/2018 de Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, celebrada el día 13 de septiembre de 2018, se aprobó el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+.

### 6.2 FECHA DE AUTORIZACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, ha sido autorizado según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD 11/2019 de fecha 14 de marzo de 2019.

## 7. Características de la emisión del Fondo

Característica	Valor
Denominación Gestora	Atlántida Capital S.A, Gestora de Fondos de Inversión
Denominación del Fondo	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+
Plazo de duración del Fondo	30 años
Tipo de Inversionista	Este Fondo de Inversión está recomendado para aquellos Partícipes personas naturales o jurídicas que deseen manejar su inversión en el mediano a largo plazo, que no necesiten liquidez inmediata, con una tolerancia media-alta al riesgo y con previa experiencia en el Mercado de Valores.

Naturaleza y clase de valor	Naturaleza: Cerrado Inmobiliario Clase: Cuota de Participación
Moneda	Dólares
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 mínimo de inversión	\$5,000.00
Monto de la emisión	\$150,000,000.00
Cantidad de participaciones	30,000
Forma de pago de colocación de cuotas	En mercado primario: en T o T+1
Riesgos asociados al participar en el Fondo en el caso de que no se alcance el monto de la emisión	<p>Riesgo por no alcanzar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo No colocar el monto mínimo de participaciones, dada la posibilidad de que en el mercado no se dé la demanda esperada, lo cual podría llevar al fondo a no poder alcanzar su expectativa de crecimiento.</p> <p>Mitigante: Se realizará las gestiones de comercialización necesarias y solicitará los estudios de mercado requeridos, que permitan tener una seguridad razonable de la ejecución del fondo.</p>
Denominación de la emisión	FIMBAT
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta	El Valor nominal mínimo de una cuota de participación será de cinco mil dólares de los Estados Unidos de América o su respectivo valor en libras estimado para el día de cada colocación de participaciones.
Procedimiento de colocación de cuotas	Mecanismo por ventanilla, colocación por Bolsa o contrato de suscripción en firme o cualquier otro mecanismo que lo permita la regulación vigente.

<p>Procedimiento para el cálculo del valor de la cuota</p>	<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> <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</p> <p>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.</p> <p>De lo anterior, el cálculo del valor de la cuota de un Fondo inmobiliario se obtendrá por la fórmula siguiente:</p> $[VC]_{t} = [PN]_{T} / [NC]_{T}$ <p>Donde: VCt: Valor cuota del día “T” PNt: Patrimonio neto al día “T” NCt: Número de cuotas suscritas y pagadas al día “T”</p>
<p>Porcentaje máximo de participación de partícipes</p>	<p>Relacionados: hasta el 40% de las cuotas de participación</p>

## Garantías

El artículo 22 de la Ley de Fondos de Inversión establece todo lo referente a la Garantía que deberá contar la Gestora:

“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 para cumplir con lo indicado 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).

Más información sobre la Garantía, referirse al art.22 de La Ley de Fondos de Inversión.

Asimismo, el artículo 23 expresa:

“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.

#### **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,

	<p>por perjuicios ocasionados por las causales anteriormente estipuladas.</p> <p>2. Atlántida Capital, procederá a verificar y atender el reclamo con base al proceso de Atención de Quejas y Reclamos establecido en este Prospecto.</p> <p>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.</p>
Forma de representación	Anotaciones electrónicas en cuenta
Transferencia de los valores	Los traspasos de los valores representados por anotaciones en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable.
Retiro de los partícipes.	Las cuotas de participación se negocian en mercado secundario. Las causales de retiro de participaciones serán en los escenarios planteados en la sección “Causales de retiro de partícipes” del presente Prospecto.
Plazo de la emisión	Las emisiones se colocarán en T o en T+1
Negociabilidad	Bolsa de Valores de El Salvador
Actualización del valor de la participación	Diaria
Activos en los que invertirá los recursos aportados durante el período de suscripción	Política de Inversión de activos financieros. Durante el plazo de colocación de las cuotas de participación y mientras la emisión pueda resultar fallida, los aportes en dinero que se hayan aportado al Fondo sólo podrán invertirse en valores de alta liquidez y bajo riesgo o depositarse en Bancos domiciliados en El Salvador, El Banco Central, mediante normas técnicas, establecerá los criterios que debe cumplir un instrumento para ser considerado de alta liquidez y bajo riesgo.

## POLÍTICA DE INVERSIÓN DE INMUEBLES

Dimensión	Descripción
<b>Tipo de inmuebles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comercio, Restaurantes</li> <li>• Oficinas, Educación</li> <li>• Bodegas, Ofibodegas, Parques Industriales, Zonas francas</li> <li>• Hoteles, Servicios de salud</li> <li>• Sector Público, Sector Privado</li> <li>• Viviendas</li> <li>• Rústico o urbano.</li> </ul>
<b>Zona geográfica</b>	Preferiblemente en el área Metropolitana de San Salvador, sin embargo, también podrá ser en zonas urbanas al interior del país.
<b>Sectores de inversión por actividad económica</b>	Comercial, residencial, Industrial (Bodegas, Ofibodegas, Zonas Francas), salud, educación, turismo, sector público y sector privado
<b>Generación de flujos de ingreso</b>	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.
<b>Característica de la inversión</b>	De mediano a largo plazo.
<b>Condiciones de Inmuebles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Estar completamente terminados;</li> <li>b) Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del propietario;</li> <li>c) Encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte del Fondo Inmobiliario;</li> <li>d) Ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia, o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca;</li> <li>e) Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y</li> <li>f) Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.</li> </ul>
	La ubicación geográfica de los inmuebles se escogerá con relación a las expectativas de la zona en relación a las plusvalías presentadas, la

<p><b>Criterios mínimos exigidos a los inmuebles</b></p>	<p>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 prospecto. 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.</p> <p>Cualquier información del detalle de la cartera inmobiliaria comunicarse con su Agente Comercializador.</p>
<p><b>Concentración máxima por arrendatario</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>Concentración máxima por Inmueble</b></p>	<p>80% con relación al patrimonio del Fondo.</p>
<p><b>Máximo de concentración por zona geográfica</b></p>	<p>80% con relación al patrimonio del Fondo.</p>

<b>Concentración de Ingresos aplicables a rentas</b>	<p>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</p>
<b>Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a partícipes (aprobación de Junta Directiva).</b>	<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>
<b>Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento</b>	<p>Dólares de los Estados Unidos de América.</p>
<b>Otras políticas de inversión</b>	<p>La adquisición y venta de los bienes inmuebles requerirá de valoración previa, de conformidad con las normas establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.</p>
<b>Límites a remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de inmuebles</b>	<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> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. Estado actual del inmueble;</li> <li>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;</li> <li>iii. Ventajas y desventajas asociadas a las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones;</li> <li>iv. Fuentes de financiamiento;</li> </ol>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>v. Análisis sobre el impacto que las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones tendrán sobre el rendimiento del Fondo;</li> <li>vi. Permisos correspondientes; y</li> <li>vii. Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva.</li> </ul> <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>
<b>Plazo para el cumplimiento de límites en cartera financiera.</b>	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).
<b>Plazo para el cumplimiento de límites cartera inmobiliaria</b>	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.
<b>Plazo para el cumplimiento de límites endeudamiento</b>	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

<b>Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora</b>	<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>
--	---

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.

## 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

0%

80%

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.

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
<b>2. Clasificación de riesgo-valores locales</b>			
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
<b>3. Sector Económico</b>			
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
<b>4. Origen de instrumentos</b>			
Local		100%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
<b>5. Por concentración de grupo</b>			
Emisiones realizadas por vinculadas		10%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
<b>6. Duración del Portafolio</b>			
Duración Promedio del Portafolio		90 días	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
<b>7. Por grado de liquidez</b>			
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		
<b>1. Por emisor</b>	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%
<b>2. Conglomerado financiero o grupo empresarial</b>		
Activos del Fondo	0%	25%
<b>3. Titularizaciones</b>		
Activos del Fondo de Titularización	0%	50%
Suma de los activos de Fondos Administrados	0%	50%
<b>4. Inversiones en valores de Entidades vinculadas a la Gestora</b>		
Valores emitidos por vinculadas	0%	10%
<b>5. Cuotas de participación</b>		
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.*

## **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:

- e) Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario;
- f) Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo Inmobiliario;
- g) 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

- h) Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.

### 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.

### 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 Progres+ 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”.

## **Política de aumentos y disminuciones de capital**

### **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.

### 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.

### Modificaciones al Reglamento Interno:

Órgano facultado para cambios en 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.”

### **Custodia y Depósito**

Los valores del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, 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

### **Calificación de riesgo**

La calificación de riesgo: **SCriesgo Rating Agency A-3 (SLV)**, ver anexo 1 Calificación de Riesgo.

### **Riesgo de emisión fallida:**

Referirse al artículo 66 de la Ley de Fondos de Inversión que establece principalmente:

“Art. 66.- Se entenderá que una emisión se encuentra fallida, siempre que, habiéndose establecido condiciones a cumplirse dentro de un determinado plazo, éstas no se hubieren cumplido. En caso de que la suscripción y pago de cuotas de participación de la emisión resultare fallida según las condiciones de la emisión, la respectiva suscripción y pago quedarán sin efecto.

Los aportes en dinero que se hubieren efectuado en cuotas de participación de una emisión declarada fallida deberán ser devueltos a los respectivos partícipes, valorizándose las cuotas de participación a un valor no inferior al que resulte de dividir el patrimonio del Fondo entre el número de cuotas de participación efectivamente pagadas; el plazo de devolución no podrá extenderse más allá de diez días de concluido el período de suscripción de cuotas de participación. En caso de que el aporte efectuado por un inversionista haya consistido en inmuebles, de haberse enajenado éstos, se le devolverá el producto de su venta, en igual plazo que el antes mencionado; de no haberse enajenado, se deberán devolver en un plazo máximo de dos meses. El auditor externo del Fondo emitirá dictamen de todo lo anterior.

Durante el plazo de colocación de las cuotas de participación y mientras la emisión pueda resultar fallida, los aportes en dinero que se hayan aportado al Fondo sólo podrán invertirse en valores de alta liquidez y bajo riesgo o depositarse en Bancos domiciliados en El Salvador, El Banco Central, mediante normas técnicas, establecerá los criterios que debe cumplir un instrumento para ser considerado de alta liquidez y bajo riesgo.”

Para emisiones posteriores, el artículo 74 de la Ley de Fondos de Inversión establece: “Art. 74.- Para emisiones posteriores, se aplicará el artículo 66 de esta ley respecto al tratamiento de las emisiones fallidas, excepto lo referente al cálculo para la devolución de los aportes en dinero.

## **8. Causas 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.

En los casos c., d. y e. se requerirá aprobación de la asamblea de inversionistas. En todos los casos, este derecho deberá ser ejercido dentro del mes siguiente a la notificación respectiva.

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.

## 9. Casa designada para la colocación de cuotas de participación

Nombre: Atlántida Securities S.A de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Dirección: Atlántida Securities S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa, Ubicado en las Oficinas de Banco Atlántida, Centro Financiero Atlántida, 1ª. Calle Poniente y Boulevard Constitución No. 3538, Colonia Escalón, San Salvador. San Salvador

NIT: 0614-130192-103-3

Domicilio: San Salvador

Inscripción en Bolsa de Valores en sesión n°.: JD-19/92 el 23/06/1992

Superintendencia de Valores Consejo Directivo: N°.: CD-25/95, Punto: IX el 03/05/1995

Número de asiento registral: CB-0016-1995

## 10. Información de la Gestora

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	<a href="http://www.atlantidacapital.com.sv">www.atlantidacapital.com.sv</a>
Teléfono	(503) 2267-4570

Correo de atención al cliente	servicioalcliente@atlantidacapital.com
Número de asiento registral	GE-0001-2017
Fecha de asiento registral:	06/04/2017

#### DETALLE DE ACCIONISTAS

Nombre	Acciones Suscritas	Porcentaje de participación
Inversiones Financieras Atlántida S.A.	14999	99.99%
Guillermo Bueso Anduray	1	0.0001%
<b>Totales</b>	<b>15,000</b>	<b>100%</b>

#### NÓMINA DE JUNTA DIRECTIVA, GERENTE GENERAL Y ADMINISTRADOR DE INVERSIONES

##### Nombre

##### Cargo

**Presidente**

Gustavo Gonzalo Oviedo Tovar

**Vicepresidente**

José Roberto Molina Morillo

**Secretario**

Luis Armando Montenegro Monterrosa

**Primer Director Suplente**

Efraín Alberto Chinchilla Banegas

**Segundo Director Suplente**

Lourdes Isabel Madrid Rivas

**Tercer Director Suplente**

Lucy Oneyda Saucedo Rivas de Ponce

**Gerente General**

Francisco Javier Mayora Re

**Administradores de Inversiones**

Francisco Javier Mayora Re, Carlos José Moreno Rivas



## Resumen de hojas de vida de miembros de Junta Directiva, Gerente General y Administrador de Inversiones

### **GUSTAVO GONZALO OVIEDO TOVAR**

Cargo Junta Directiva: Presidente

*Datos:*

Escuela Superior Bancaria de Centroamérica  
Louisiana State University, Banquero

Cargos desempeñados:

Director Presidente, Banco Atlántida Honduras  
Vicepresidente Ejecutivo de Operaciones, Banco Atlántida Honduras  
Gerente Vicepresidencia de Contraloría, Banco Atlántida Honduras

### **JOSE ROBERTO MOLINA MORILLO**

Cargo Junta Directiva: Vicepresidente

*Datos:*

INCAE Panamá, Finanzas

Cargos desempeñados:

Consultor visitante del Banco Mundial  
Fundador de empresa J.R Molina y Asociados  
Cofundador de la Asociación de Promoción Humana y Partido Democrático Cristiano

### **LUIS ARMANDO MONTENEGRO MONTERROSA**

Cargo Junta Directiva: Secretario

*Datos:*

Universidad de El Salvador, Licenciado en Contaduría Pública

Cargos desempeñados:

Banco Interamericano de Desarrollo., Evaluador de Consultoría de Riesgos  
Telemovil de El Salvador-TIGO, Proyecto de servicios financieros móviles  
Sociedad de Ahorro y Crédito Multivalores,  
Consultor de análisis de factibilidad del negocio

**EFRAÍN ALBERTO CHINCHILLA  
BANEGAS**

Cargo Junta Directiva: Director  
Suplente

*Datos:*

Universidad Católica de Honduras, Master en  
Administración de Empresas

*Cargos desempeñados:*

Vicepresidente de Fideicomisos, Banco Atlántida  
Honduras

Gerente de Promoción Fiduciaria, Banco Atlántida  
Honduras

Ejecutivo de promoción fiduciaria, Banco Atlántida  
Honduras

**LOURDES ISABEL MADRID RIVAS**

Cargo Junta Directiva: Segundo  
Director Suplente

*Datos:*

COLAFI, FELEBAN-UNICAH, Diplomado en  
Administración Fiduciaria Internacional  
Universidad Nacional Autónoma de Honduras,  
Ingeniero Industrial

*Cargos desempeñados:*

Gerente de Administración de Negocios Fiduciarios  
Privados, Banco Atlántida Honduras

Gerente de Administración de Negocios  
Fiduciarios, Banco Atlántida Honduras

Gerente de Cartera y Gestión de Banca PYME,  
Banco Atlántida Honduras

**LUCY ONEYDA SAUCEDA RIVAS DE  
PONCE**

Cargo Junta Directiva: Tercer Director  
Suplente

*Datos:*

Universidad Tecnológica de Honduras, Maestría en  
Finanzas

*Cargos desempeñados:*

Vicepresidente Adjunto Comercial Banca de  
Personas, Banco Atlántida S.A. Honduras

Gerente Nacional de Banca de Personas, Banco  
Atlántida S.A

Gerente Nacional de Banca, Banco Atlántida S.A.

## COMITÉ DE INVERSIONES

**ARTURO HERMAN MEDRANO  
CASTAÑEDA**

*Datos:*

Universidad Nacional Autónoma de Honduras,  
Licenciado en Ciencias Jurídicas y sociales

Cargos desempeñados:

Director de Seguros Atlántida S.A

Comisario de Fomento e Inversiones S.A

Presidente de Hospitales de Honduras S.A.

**FERNANDO LUIS DE MERGELINA  
ALONSO DE VELASCO**

*Datos:*

Universidades de Valencia y Murcia, Licenciado en  
Derecho

Cargos desempeñados:

Banco Atlántida, S.A., Vice-Presidente Ejecutivo

Grupo Ruralcaja y Grupo CRM, Consultor Socio

Director de BETHESDA SL, y, Presidente

GIESMED

Consultor FMI, Banco Mundial, República del  
Uruguay

**CARLOS ANTONIO TURCIOS MELGAR**

*Datos:*

INCAE Maestría en Administración de Empresas,  
Licenciado en Economía y Finanzas.

Cargos desempeñados:

Presidente Ejecutivo Banco Atlántida S.A. El  
Salvador

Director de Inversiones de AFP Confía.

Gerente de Riesgos de AFP Confía

**FRANCISCO BERTRAND GALINDO**

*Datos:*

American University, Washington, Maestría en Economía.

Cargos desempeñados:

Bertrand Pineda & Asociados, Bufete de Abogados, Socio Fundador

Secretario de Asuntos Legislativos de la Presidencia.

Ministro de la Gobernación.

**INFORMACIÓN RELEVANTE**

A la fecha la Gestora no presente litigios promovidos en su contra ni sentencias condenatorias.

**Conglomerado Financiero**

Atlántida Capital S.A, Gestora de Fondos de Inversión tiene como accionista controlante a Inversiones Financieras Atlántida, S.A.

El Conglomerado Financiero está conformado por las siguientes sociedades:

- 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

**11. Clasificación de Riesgo de la Emisión**

SCRiesgo Rating Agency en Sesión Extraordinaria del Consejo de Clasificación No. 6192018 del día 22 de octubre 2018 otorgó la siguiente calificación:

FONDOS DE INVERSIÓN ATLÁNTIDA CAPITAL, S.A.		
Fondo	Inicial Clasificación	Perspectiva
F.I. Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+	scr A- 3 (SLV)	Estable

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.

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.

## 12. Registro de Partícipes

Atlántida Capital S.A contratará a la Central de Depósitos de Valores S.A de C.V. para el control de registro de los partícipes del Fondo, bajo las políticas, procedimientos y normativas que la Gestora ha establecido previamente. Lo anterior cumpliendo con lo estipulado en la normativa NDMC-02 Art 36 literal a).

## 13. Riesgos del Fondo

Estimado Inversionista, los riesgos son situaciones que pueden afectar el cumplimiento de los objetivos del Fondo. Por consiguiente, es necesario identificarlos para ejercer control y mitigación de los mismos. Los principales riesgos a los que se puede enfrentar el Fondo son:

### **Riesgos asociados a las inversiones en títulos valores**

#### **Riesgo de Liquidez**

Es el riesgo de que la Gestora de Fondos de Inversión encuentre dificultades para obtener los fondos con los cuales cumpla compromisos asociados con los pasivos financieros. En el caso del Fondo se relaciona directamente con la liquidez de los títulos en cartera, es decir, la rapidez con que pueda hacer líquidos sus títulos para atender los retiros de sus partícipes, los cuales, si se venden a un precio inferior al de adquisición, originaría una pérdida en el valor del Patrimonio del

Fondo y en el valor de sus cuotas de participación. A continuación, se exponen indicadores de alerta temprana para la gestión de riesgo de liquidez:

- a) Índices de concentración por partícipe medido como el saldo actual del partícipe versus el saldo total del universo de partícipes en relación a un determinado Fondo
- b) Probabilidad de retiro significativo en un periodo determinado: obtenida mediante información histórica de aportes y retiros y generada a partir de un experimento estadístico (ejemplo: experimento binomial o mediante la distribución que mejor se ajuste a los datos)
- c) Indicador de Descalce de activos y pasivos: diferencia entre los retornos de inversiones respecto a los gastos incurridos por las mismas o gastos detallados en Reglamento Interno de cada Fondo
- d) Rentabilidad diaria anualizada de Valor Cuota: cambio porcentual de Valor cuota en periodo “T” y “T-1” multiplicado por el número de días en el año en base de interés compuesto.

### **Riesgo de crédito**

Es la posibilidad que la Gestora incurra en pérdidas y disminuya el valor de sus activos, como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de la contraparte o deudor. No obstante, lo anterior, también se considerará riesgo de crédito el deterioro en la calificación de riesgo de un emisor o de una emisión en el mercado. La gestión de dicho riesgo considerará cuando aplique los siguientes aspectos establecidos en el art 19 de NRP 11 Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las entidades de los mercados bursátiles:

- a) “Vigilar y controlar la naturaleza, características, diversificación, correlación y calidad de la exposición al riesgo, considerando el tipo de inversión o instrumento relacionado con las operaciones;
- b) Analizar el valor de recuperación, así como los mecanismos de mitigación y estimar la pérdida esperada en la operación; y
- c) Establecer medidas para mitigar la exposición a este riesgo.”

### **Riesgo de Contraparte**

Este riesgo abarca la posibilidad de que los fondos prestados en una operación financiera no se devuelvan en el plazo fijado de vencimiento. La gestión de dicho riesgo considerará cuando aplique los siguientes aspectos establecidos en el art 19 de NRP 11 Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las entidades de los mercados bursátiles:

- a) “Identificar los factores o variables cuyos movimientos puedan originar un incremento en el riesgo de crédito;



b) Establecer los límites o umbrales de concentración de crédito, a cargo de un emisor o grupo de emisores que deban considerarse como una sola fuente de riesgo por sus vínculos patrimoniales o de responsabilidad;

c) Disponer de mecanismos para monitorear los factores de riesgo identificados, debiendo realizar un análisis de concentración de su cartera de inversión, así como estimaciones de las tendencias que presentan, considerando para ello: exposiciones individuales frente a un mismo emisor, emisores vinculados y grupos relacionados, emisores en un mismo sector económico o región geográfica “

Entre algunas de las medidas para la gestión y mitigación del riesgo de crédito y de contraparte se encuentran:

- Monitoreo de calificaciones de riesgo:
- Análisis Financieros para indagar capacidad de pago de las partes
- Análisis de la Industria mediante técnicas de PORTER o FODA.

### Riesgo Operacional

La inversión en la Sociedad de Inversión implica la asunción de los riesgos inherentes a la administración de los Activos Objeto de Inversión que realice el administrador. La Sociedad de Inversión podría verse afectada por errores operativos en su administración, por fallas en los controles operativos internos, por errores en el procesamiento y almacenamiento de las operaciones o en la transmisión de la información, así como fraudes y robos que pudieran afectarla positiva o negativamente en sus Activos Objeto de Inversión y, por tanto, en su rendimiento, y esto, a su vez, podría generar posibles minusvalías en su patrimonio o rendimiento. Para la gestión y mitigación de este riesgo, la Gestora tiene definido un Manual Operativo y de Riesgo Operacional en el cual se listan los procesos y responsables clave del negocio.

### Riesgo de Mercado

Es el riesgo generado por cambios en las condiciones generales del mercado. Para un tenedor de cualquier tipo de valor, es la posibilidad de pérdida ante las fluctuaciones de precio ocasionadas por los movimientos normales del mercado (tasas de interés, tipos de cambio, etc.)

Este riesgo se gestionará utilizando una medida estadística llamada VaR (Value at Risk), por sus siglas en inglés), que estima la pérdida potencial máxima por movimientos de mercado en un determinado período con un cierto nivel de confianza. El VaR es una medida estadística que con un solo dato resume el valor en riesgo de un portafolio de inversión o de un determinado valor, de generar pérdidas derivadas de movimientos de mercado. Asimismo, se emplearán medidas de sensibilidad de precios frente a fluctuaciones de tasa de interés y monitoreo de la duración de las inversiones.

## Riesgo Legal

La Gestora, partícipes y el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ pueden ejecutar acciones judiciales y someterse a la jurisdicción de los tribunales judiciales, para este caso en particular de San Salvador u optar por arbitraje.

ATLÁNTIDA CAPITAL podría estar sujeta a una pérdida potencial o afectación en sus rendimientos o patrimonio en caso de que se presenten (i) incumplimientos de las disposiciones legales y administrativas aplicables, con la consecuente imposición de sanciones o (ii) por la emisión de resoluciones administrativas y judiciales adversas.

Toda Sociedad que realiza actividades de comercio en general puede o no estar sujeta a procesos o demandas judiciales en función de las consecuencias de sus actos y obligaciones. La Gestora de Fondos de Inversión, cuyo objeto social está orientado únicamente a la compra, arriendo y administración de inmuebles por cuenta del Fondo de Inversión, podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales en contra de los arrendatarios por el incumplimiento de las normas estipuladas en los contratos, e inevitablemente estará siempre expuesta a ser sujeto de contra demandas interpuestas por los arrendatarios por las mismas causas.

A su vez, la Gestora de Fondos de Inversión no está exenta de enfrentar procesos administrativos en su contra, en razón de la supervisión de que es objeto por la SSF o de la administración tributaria y municipal, en caso de que se identifiquen posibles incumplimientos de normas de carácter reglamentaria o legal.

ATLÁNTIDA CAPITAL está sujeta a políticas y controles administrativos de riesgos para mitigar cualquier posible riesgo legal que permitirían, llegando el caso, estimar pérdidas potenciales originadas por cualquier perjuicio administrativo.

## Riesgos asociados a los Inmuebles

### Riesgo de Siniestros

La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o total del inmueble y, por consiguiente, se reduciría su capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de los rendimientos y/o del valor de la participación para los partícipes durante el plazo en el cual el Fondo procede a reconstruir las facilidades afectadas por los eventos naturales.

### Riesgo de Desocupación

Durante el plazo de la desocupación de los locales, no se reciben ingresos por alquiler y se incurren en gastos.

**Riesgo de concentración por inmueble**

Eventos que pueden afectar sensiblemente la capacidad que tiene el Fondo para distribuir rendimientos periódicamente en caso de que el Fondo mantenga una alta concentración de sus ingresos en uno o pocos activos.

**Riesgo de concentración por inquilino**

Alquileres a un inquilino, o bien a un grupo reducido de inquilinos, o bien a un grupo amplio de inquilinos que se encuentran concentrados en un único sector de actividad o un número muy reducido de sectores de actividad, la presencia de eventos negativos que incidan directamente en la estabilidad financiera de dichos arrendatarios podría motivar procesos de renegociación de los contratos de arrendamiento que reduzcan los ingresos.

**Riesgo por morosidad de inquilinos**

Probabilidad que el inquilino que ocupe algún espacio físico propiedad del Fondo no se encuentre en capacidad de atender los pagos de alquiler

**Riesgos de liquidez**

Situaciones de iliquidez exponen al Fondo a encontrarse en incapacidad material para hacer pagos y honrar sus obligaciones con proveedores diversos, lo que imposibilitaría al Fondo a continuar operando en condiciones normales.

**Riesgo por la discrecionalidad de la Gestora para la compra de activos**

Los inmuebles que se adquieran podrían no llenar las expectativas de un inversionista en particular.

**Riesgo por la adquisición de activos muy especializados o construidos en lugares no aptos**

Los inmuebles no sean arrendados por el usuario a quien se le brindó la solución, o bien el arrendamiento no se prolongue por el plazo que fuera estimado como periodo de recuperación de la inversión, podría eventualmente presentarse un perjuicio económico relevante para los inversionistas.

**Riesgo de administración de los inmuebles**

Una gestión inapropiada de administración de las propiedades que conforman la cartera inmobiliaria del Fondo de Inversión Inmobiliario Atlántida violentaría normas de carácter legal y dispararía procesos judiciales en su contra; impediría la continuidad del contrato de arrendamiento como consecuencia de períodos de tiempo extensos de desocupación; o bien incidiría en un proceso acelerado de depreciación del activo.

**Riesgo por subvaluación del alquiler de los inmuebles**

Arrendar los bienes inmuebles a un valor por debajo del esperado, por ende, deterioro en la rentabilidad del fondo y por ello en una disminución en el beneficio distribuido por participación a los partícipes

**Riesgos por las condiciones del mercado inmobiliario**

Pueden darse condiciones económicas adversas o cambios en el potencial de desarrollo esperado de la zona donde se ubica el inmueble generando pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus participaciones.

**Riesgo de estimación del valor de los inmuebles**

Puede darse una minusvalía de los inmuebles, y debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión

**Riesgos por variación de la estructura de costos del fondo**

Riesgo relacionado con el impacto que tendría en los resultados del fondo, los incrementos en los costos necesarios para la operación y funcionamiento de los inmuebles.

**Riesgos por conflictos de interés entre Fondos administrados por la Gestora y por conflictos de interés con su Grupo**

Riesgo relacionado con la posibilidad de que la misma Gestora o sociedades que forman parte de su grupo de interés económico puedan ser arrendantes de los bienes inmuebles propiedad del Fondo, lo que podría provocar conflictos de interés entre los intereses de la Gestora

**Riesgo por problemas de inscripción de bienes inmuebles en el Registro Nacional**

Inmueble objetado por terceros que reclamen derechos sobre el mismo o bien que dichas propiedades contengan gravámenes que impidan el traspaso

**Riesgos de tasa de interés y de precio**

Crecimiento en el gasto financiero en que incurre el Fondo.

Aumento en la tasa de costo de capital promedio ponderada empleada para efectuar las valoraciones financieras.

Incide en el atractivo relativo que ofrecen los rendimientos que ofrece el título de participación. Efecto sobre la liquidez en el mercado de capitales y la demanda y desempeño del sector inmobiliario.

**Riesgos cambiarios**

Fluctuaciones, temporales o permanentes, pueden ser de carácter adverso, y por consiguiente es posible que generen efectos económicos negativos.

**Riesgos legales**

Riesgo por procesos judiciales y administrativos contra la Gestora y el Fondo de Inversión.

**Riesgo por variaciones en los impuestos**

Modificaciones en la estructura tributaria podría tener un impacto negativo en la rentabilidad del Fondo y sus partícipes.

El ingreso del Partícipe puede darse en un momento en que se esté dando una disminución en el rendimiento del fondo debido a las condiciones propias del mercado, lo que puede traer como consecuencia una disminución en el valor de las participaciones del mismo.

**Riesgos por des inscripción del fondo de inversión**

Afectación en la rentabilidad de las inversiones del Fondo

<b>Riesgo de Custodia</b>	Posibilidad que el custodio entre proceso de quiebra y liquidación, lo que puede congelar temporalmente el efectivo y los valores del Fondo mientras este demuestre su titularidad en los procesos administrativos y judiciales sobrevivientes, lo cual impediría al Fondo continuar en forma normal sus operaciones, así como atender oportunamente a acreedores como proveedores.
<b>Riesgo por invertir en Zonas Francas</b>	Cambios en la Regulación, competitividad del país de mano de obra y apreciación cambiaria
<b>Riesgos de Cartera de Valores</b>	El Riesgo no Sistémico: es el riesgo que se encuentra vinculado con las características únicas de un instrumento o título valor o de un portafolio. El Riesgo Sistémico: es el riesgo que se origina en fluctuaciones prolongadas en la actividad macroeconómica del país.
<b>monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo</b>	No colocar el monto mínimo de participaciones, dada la posibilidad de que en el mercado no se dé la demanda esperada, lo cual podría llevar al fondo a no poder alcanzar su expectativa de crecimiento.
<b>Riesgo de disolución de sociedades arrendantes y/o proveedoras de servicios por falta de pago de impuesto de personas jurídicas</b>	La relación de inquilinato se termine anticipadamente, y/o el cobro de los alquileres atrasados se torne muy complicada y/o el cumplimiento de los servicios contratados no pueda ser exigido, al dejar de existir la sociedad que debía prestarlos.
<b>Riesgos de crédito o no pago</b>	Un emisor público o privado deje de pagar sus obligaciones y/o la negociación de sus valores sea suspendida por cualquier motivo, por parte de las entidades reguladores del mercado respectivo.
<b>Riesgos de las operaciones de reporto</b>	El Fondo de Inversión asume fundamentalmente el riesgo de incumplimiento de pago.



**Riesgo de cambios adversos en la legislación vigente en la materia**

Impacto negativo en la habilidad y efectividad en que los títulos de participación sean colocados entre partícipes en el mercado bursátil o bien en su condición de sujeto de crédito para contraer nuevas obligaciones con acreedores bancarios y retrasar e incluso impedir la materialización de nuevas adquisiciones.

Incidir directa o indirectamente en forma positiva o negativa en el desempeño del Fondo, y de esta manera puede verse afectada positiva o negativamente su capacidad para generar ingresos netos y para distribuir rendimientos sostenibles en el largo plazo.

**Riesgos por iliquidez de las participaciones**

El inversionista no logre vender sus participaciones en el precio esperado y deba vender con un descuento o pérdida, o cuando las inversiones no logren alcanzar un nivel de rendimiento aceptable para este tipo de fondo e incluso incurra en pérdidas en el valor de su participación.

**Riesgo Operativo y Tecnológico**

Fallas temporales o por fallas permanentes en la plataforma tecnológica y sus respaldos o por una gestión inapropiada de los activos del fondo y deteriorar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.

## 14. Factores de Riesgos del Fondo

Atlántida Capital S.A, Gestora de Fondos de Inversión cuenta con el Manual de Riesgo Integral, el cual incluye medidas para la gestión de activos inmobiliarios. A continuación, se detallan los principales riesgos:

Tipo de Riesgo	Riesgo
Riesgo de Siniestros	La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o total del inmueble y, por consiguiente, se reduciría su capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de los rendimientos y/o del valor de la participación para los partícipes durante el plazo en el cual el Fondo procede a reconstruir las facilidades afectadas por los eventos naturales.

Riesgo de Desocupación	Durante el plazo de la desocupación de los locales, no se reciben ingresos por alquiler y se incurren en gastos.
Riesgo de concentración por inmueble	Eventos que pueden afectar sensiblemente la capacidad que tiene el Fondo para distribuir rendimientos periódicamente en caso de que el Fondo mantenga una alta concentración de sus ingresos en uno o pocos activos.
Riesgo de concentración por inquilino	Alquileres a un inquilino, o bien a un grupo reducido de inquilinos, o bien a un grupo amplio de inquilinos que se encuentran concentrados en un único sector de actividad o un número muy reducido de sectores de actividad, la presencia de eventos negativos que incidan directamente en la estabilidad financiera de dichos arrendatarios podría motivar procesos de renegociación de los contratos de arrendamiento que reduzcan los ingresos.
Riesgo por morosidad de inquilinos	Probabilidad que el inquilino que ocupe algún espacio físico propiedad del Fondo no se encuentre en capacidad de atender los pagos de alquiler
Riesgos de liquidez	Situaciones de iliquidez exponen al Fondo a encontrarse en incapacidad material para hacer pagos y honrar sus obligaciones con proveedores diversos, lo que imposibilitaría al Fondo a continuar operando en condiciones normales.
Riesgo por la discrecionalidad de la Gestora para la compra de activos	Los inmuebles que se adquirieran podrían no llenar las expectativas de un inversionista en particular.
Riesgo por la adquisición de activos muy especializados o construidos en lugares no aptos	Los inmuebles no sean arrendados por el usuario a quien se le brindó la solución, o bien el arrendamiento no se prolongue por el plazo que fuera estimado como periodo de recuperación de la inversión, podría eventualmente presentarse un perjuicio económico relevante para los inversionistas.

<p>Riesgo de administración de los inmuebles</p>	<p>Una gestión inapropiada de administración de las propiedades que conforman la cartera inmobiliaria del Fondo de Inversión Inmobiliario Atlántida violentaría normas de carácter legal y dispararía procesos judiciales en su contra; impediría la continuidad del contrato de arrendamiento como consecuencia de períodos de tiempo extensos de desocupación; o bien incidiría en un proceso acelerado de depreciación del activo.</p>
<p>Riesgo por subvaluación del alquiler de los inmuebles</p>	<p>Arrendar los bienes inmuebles a un valor por debajo del esperado, por ende, deterioro en la rentabilidad del fondo y por ello en una disminución en el beneficio distribuido por participación a los partícipes</p>
<p>Riesgos por las condiciones del mercado inmobiliario</p>	<p>Pueden darse condiciones económicas adversas o cambios en el potencial de desarrollo esperado de la zona donde se ubica el inmueble generando pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus participaciones.</p>
<p>Riesgo de estimación del valor de los inmuebles</p>	<p>Puede darse una minusvalía de los inmuebles, y debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión</p>
<p>Riesgos por variación de la estructura de costos del fondo</p>	<p>Riesgo relacionado con el impacto que tendría en los resultados del fondo, los incrementos en los costos necesarios para la operación y funcionamiento de los inmuebles.</p>
<p>Riesgos por conflictos de interés entre Fondos administrados por la Gestora y por conflictos de interés con su Grupo de interés económico</p>	<p>Riesgo relacionado con la posibilidad de que la misma Gestora o sociedades que forman parte de su grupo de interés económico puedan ser arrendantes de los bienes inmuebles propiedad del Fondo, lo que podría provocar conflictos de interés entre los intereses de la Gestora</p>
<p>Riesgo por problemas de inscripción de bienes inmuebles en el Registro Nacional</p>	<p>Inmueble objetado por terceros que reclamen derechos sobre el mismo o bien que dichas propiedades contengan gravámenes que impidan el traspaso</p>

<p>Riesgos de tasa de interés y de precio</p>	<p>Crecimiento en el gasto financiero en que incurre el Fondo.  Aumento en la tasa de costo de capital promedio ponderada empleada para efectuar las valoraciones financieras.  Incide en el atractivo relativo que ofrecen los rendimientos que ofrece el título de participación. Efecto sobre la liquidez en el mercado de capitales y la demanda y desempeño del sector inmobiliario.</p>
<p>Riesgos cambiarios</p>	<p>Fluctuaciones, temporales o permanentes, pueden ser de carácter adverso, y por consiguiente es posible que generen efectos económicos negativos.</p>
<p>Riesgos legales</p>	<p>Riesgo por procesos judiciales y administrativos contra la Gestora y el Fondo de Inversión.</p>
<p>Riesgo por variaciones en los impuestos</p>	<p>Modificaciones en la estructura tributaria podría tener un impacto negativo en la rentabilidad del Fondo y sus partícipes.</p>
<p>Riesgo por Variación del Valor de la Participación</p>	<p>El ingreso del Partícipe puede darse en un momento en que se esté dando una disminución en el rendimiento del fondo debido a las condiciones propias del mercado, lo que puede traer como consecuencia una disminución en el valor de las participaciones del mismo.</p>
<p>Riesgos por des inscripción del fondo de inversión</p>	<p>Afectación en la rentabilidad de las inversiones del Fondo</p>
<p>Riesgo de Custodia</p>	<p>Posibilidad que el custodio entre proceso de quiebra y liquidación, lo que puede congelar temporalmente el efectivo y los valores del Fondo mientras este demuestre su titularidad en los procesos administrativos y judiciales sobrevivientes, lo cual impediría al Fondo continuar en forma normal sus operaciones, así como atender oportunamente a acreedores como proveedores.</p>

Riesgo por invertir en Zonas Francas	Cambios en la Regulación, competitividad del país de mano de obra y apreciación cambiaria
Riesgos de Cartera de Valores	El Riesgo no Sistémico: es el riesgo que se encuentra vinculado con las características únicas de un instrumento o título valor o de un portafolio. El Riesgo Sistémico: es el riesgo que se origina en fluctuaciones prolongadas en la actividad macroeconómica del país.
Riesgo por no alcanzar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo	No colocar el monto mínimo de participaciones, dada la posibilidad de que en el mercado no se dé la demanda esperada, lo cual podría llevar al fondo a no poder alcanzar su expectativa de crecimiento.
Riesgo de disolución de sociedades arrendantes y/o proveedoras de servicios por falta de pago de impuesto de personas jurídicas	La relación de inquilinato se termine anticipadamente, y/o el cobro de los alquileres atrasados se torne muy complicada y/o el cumplimiento de los servicios contratados no pueda ser exigido, al dejar de existir la sociedad que debía prestarlos.
Riesgos de crédito o no pago	Un emisor público o privado deje de pagar sus obligaciones y/o la negociación de sus valores sea suspendida por cualquier motivo, por parte de las entidades reguladores del mercado respectivo.
Riesgos de las operaciones de reporto	El Fondo de Inversión asume fundamentalmente el riesgo de incumplimiento de pago.
Riesgo de un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación	Impacto negativo en la habilidad y efectividad en que los títulos de participación sean colocados entre partícipes en el mercado bursátil o bien en su condición de sujeto de crédito para contraer nuevas obligaciones con acreedores bancarios y retrasar e incluso impedir la materialización de nuevas adquisiciones.
Riesgo de cambios adversos en la legislación vigente en la materia	Incidir directa o indirectamente en forma positiva o negativa en el desempeño del Fondo, y de esta manera puede verse afectada positiva o negativamente su capacidad para generar ingresos netos y para distribuir rendimientos sostenibles en el largo plazo.

<p>Riesgos por iliquidez de las participaciones</p>	<p>El inversionista no logre vender sus participaciones en el precio esperado y deba vender con un descuento o pérdida, o cuando las inversiones no logren alcanzar un nivel de rendimiento aceptable para este tipo de fondo e incluso incurra en pérdidas en el valor de su participación.</p>
<p>Riesgo Operativo y Tecnológico</p>	<p>Fallas temporales o por fallas permanentes en la plataforma tecnológica y sus respaldos o por una gestión inapropiada de los activos del fondo y deteriorar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.</p>

## 15. Prácticas y Políticas de la Gestora en materia de Gestión de Riesgo en la Gestión del Fondo.

Atlántida Capital ha desarrollado manuales, políticas y procedimientos para la adecuada gestión de las operaciones del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+. Dichos documentos han sido autorizados por la Junta Directiva de la Gestora para su cumplimiento y debidos controles.

### 15.1 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:

#### 15.1.1 Póliza Todo Riesgo Incendio:

- 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).  
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.

### 15.1.2 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).

## 16. Tratamiento de aportes con inmuebles

Característica	Condiciones aportes inmuebles
<p>Aporte en bienes inmuebles por parte de partícipe</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>2. Previo a la aceptación del bien inmueble, la Gestora deberá:             <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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.</li> </ol> </li> <li>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</li> <li>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.</li> <li>5. El Comité de Inversiones se reserva el derecho de la aceptación del bien inmueble en concepto de aporte.</li> </ol>

**Limitaciones de los inmuebles aportados:**

- 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.

Condiciones de las transferencias de cuotas de los aportes: Cumplir con la política de inversión del Fondo.

Limitación de las transferencias de cuotas de los aportantes:

El aportante no podrá tener más del 40% de las participaciones del fondo inmobiliario.

La calidad del partícipe en el caso de aportaciones de bienes inmuebles estará supeditada a que se haya efectuado la inscripción del inmueble a favor del Fondo en el Registro de la Propiedad Raíz e hipotecas.

## 17. Información a 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 suscripciones y retiros 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](http://www.atlantidacapital.com.sv)

### **DERECHO DE INFORMACIÓN PARA EL 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
- Valor cuota, rendimiento diario, estados financieros y calificación de riesgo.

La información anterior también se encontrará ubicada en el sitio web de la Gestora: [www.atlantidacapital.com.sv](http://www.atlantidacapital.com.sv)

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.

### **Obligación del Partícipe**

El Partícipe deberá notificar a Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, sobre cambios en su información personal, de forma tal que la sociedad Gestora mantenga actualizada la forma de contactarle para hacerle llegar la información sobre cualquier información que sea de su interés.

### **Mecanismos para informar al Partícipe de hechos relevantes**

Los hechos relevantes, que puedan afectar las inversiones del Partícipe, se publicarán en la página web de la Gestora.

### **Periódicos de publicación**

Los periódicos designados para dar cumplimiento a las publicaciones que exige la Ley de Fondos de Inversión podrán ser los siguientes: DIARIO EL MUNDO, LA PRENSA GRÁFICA, El Diario de hoy, Diario Colatino y cualquier periódico electrónico.

Sitio de internet de la Gestora

Toda la información relacionada al Fondo de Inversión y la Gestora podrá ser encontrada en la página web: [www.atlantidacapital.com.sv](http://www.atlantidacapital.com.sv)

## 18. Procedimiento en casos de acciones judiciales a la Gestora

La Gestora, Partícipes y el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ pueden ejecutar acciones judiciales y someterse a la jurisdicción de los tribunales judiciales, para este caso en particular de San Salvador u optar por arbitraje.

## 19. Comisiones

### **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.

## 20. Gastos con cargo al 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 Las comisiones BVES realice a través de sus sistemas transaccionales.	Función de tarifas de CEDEVAL. Tabla adjunta.  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.

## 21. Régimen Fiscal

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 retire sus cuotas de participación”.

Esta exención tiene vigencia hasta el 11 de octubre del 2021.

## **22. Información a los partícipes**

### **22.1 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 Prospecto. 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.

La calidad de partícipe se pierde cuando se negocian en una Bolsa la totalidad de las cuotas que mantenía en el Fondo y se hayan realizado las transferencias contables de acuerdo a la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

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](http://www.atlantidacapital.com.sv).

## 22.2 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
<b>Diariamente</b>	Valor cuota de la participación, comisiones que perciba la Gestora, gastos que son cargados al Fondo, con rendimiento diario.	Página web de la Gestora
<b>Mensualmente</b>	Composición del Fondo por industria, Estados Financieros mensuales no auditados de la Gestora y sus Fondos	Página web de la Gestora
<b>Trimestralmente</b>	Informe trimestral de desempeño del Fondo	Página web de la Gestora
<b>Semestralmente</b>	Informe de Clasificación de Riesgo	Ambos publicados en página web de la Gestora y de empresa calificadora de riesgos.

	Estados Financieros auditados semestrales.	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.
<b>Anualmente</b>	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.
<b>Máximo día hábil siguiente de ocurrido el evento</b>	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.

# Anexo 1 Informe de Calificación de Riesgo

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+ Informe Inicial de Clasificación de Riesgo

**Sesión Extraordinaria: N° 6192018**

**Fecha de ratificación:** 30 de octubre de 2018

**Información financiera:** auditada a diciembre 2017, considerando información no auditada a marzo y junio 2018.

**Contactos:** Marco Orantes Mancía  
Marcela Mora Rodríguez

Analista Senior  
Analista Senior

[morantes@scriesgo.com](mailto:morantes@scriesgo.com)  
[mmora@scriesgo.com](mailto:mmora@scriesgo.com)

### 1. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

El presente informe corresponde al análisis inicial de clasificación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, administrado por Atlántida Capital S.A., con información financiera auditada a diciembre 2017 considerando información no auditada a marzo y junio 2018 para la Gestora y el prospecto y demás información relevante relacionada con el Fondo Inmobiliario.

La clasificación otorgada es privada ya que el fondo se encuentra en el proceso de autorización de operación por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero.

FONDOS DE INVERSIÓN ATLÁNTIDA CAPITAL, S.A.		
Fondo	Inicial	Clasificación Perspectiva
F.I. Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+	scr A- 3 (SLV)	Estable

\*La clasificación actual corresponde a la inicial

#### 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.*

**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.

### 2. FUNDAMENTOS

#### Fortalezas

- Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión pertenece a un Grupo Financiero en expansión regional con experiencia en el mercado financiero. SCRiesgo considera que la Gestora es una unidad de negocio estratégica para el Grupo Financiero al que pertenece.
- Sinergias que pueden darse con otras entidades financieras del mismo Grupo.
- La franquicia a la que pertenece le permite tener un potencial de canales de comercialización de 23 agencias bancarias, así como una administración de riesgo con niveles de sofisticación en herramientas gestión e aplicativos informáticos.
- Robusta base de políticas, normativas y manuales de Gobierno Corporativo, Gestión Integral de Riesgos y de Comercialización.

- Políticas y procedimientos formalmente establecidos para la administración del fondo inmobiliario.
- Equipo gerencial con amplia experiencia y trayectoria en el sector bursátil de El Salvador.
- Dentro del equipo de trabajo se nombra a una gestora del fondo con amplia experiencia en la figura de fondos inmobiliarios.
- La Administración posee identificados activos de alta calidad con un alto potencial de compra, los cuales están muy bien ubicados en El Salvador.

### Retos

- Por parte de la Gestora, consolidar un nivel de activos administrados que le permita alcanzar el punto de equilibrio.
- Lograr cumplir con la gestión de acuerdo a las políticas y procedimientos que la misma Gestora ha establecido para el fondo inmobiliario.
- Gestionar de forma eficiente los riesgos propios de la naturaleza de los fondos inmobiliarios.
- Hacer compras de inmuebles que generen los rendimientos proyectados al inversionista y que agreguen valor al Fondo.
- Consolidar una base amplia de clientes potenciales.
- Incorporar miembros con experiencia en el sector inmobiliario salvadoreño, ya sea en el Comité de Inversiones o en la Junta Directiva.
- Potenciar los canales de comercialización, aprovechando la pertenencia a un Grupo Financiero que posee un banco y utilizar la red de sucursales para aumentar la penetración en el mercado.
- Incentivar la inversión y generar confianza en el mercado ante la nueva figura de Fondos de Inversión en El Salvador, particularmente en lo referente a fondos inmobiliarios.

### Oportunidades

- Reciente autorización a las AFP'S de invertir en la figura de fondos de inversión.
- Oferta reducida en el mercado local de Fondos de Inversión.

- Promoción de los fondos a través de socios estratégicos.
- La actual coyuntura de un mayor auge en el mercado inmobiliario de El Salvador; potenciado por la confianza de las próximas elecciones presidenciales.

### Amenazas

- El lento crecimiento de la economía podría reducir el dinamismo esperado en el mercado inmobiliario de El Salvador.
- Eventuales cambios regulatorios en el mercado de valores y proceso de adaptación a la normativa vinculada a los fondos de inversión inmobiliarios podrían afectar la operatividad del negocio.
- Creación de nuevos impuestos a transacciones bursátiles o incremento de los existentes.
- Ingresos de nuevos competidores, puede generar importantes desafíos, explicado por un mercado relativamente pequeño.
- Nuevos productos regulados dirigidos al sector inmobiliario de El Salvador.

Es importante acotar que la clasificación del Fondo será dinámica en función de la evolución del mismo y de la ejecución de una sana gestión.

## 1. CONTEXTO ECONÓMICO

### 1.1 Análisis de la plaza local

El Salvador continúa realizando esfuerzos por dinamizar el crecimiento económico, las expectativas favorables de expansión para EEUU, la ampliación de relaciones con mercados desarrollados y la simplificación de trámites fronterizos y para hacer negocios, podrían generar una

mayor diversificación de mercados, incremento de la inversión y del financiamiento. El país ha logrado una mejora sustancial en el índice de factibilidad para hacer negocios (Doing Business); al avanzar del puesto 95 al 73, para un total de 22 posiciones de un ranking de 190 países, favorecido por las mejoras efectuadas en el clima de negocios y competitividad.

Como factores de riesgo para alcanzar los objetivos se señalan, las afectaciones al sector agrícola derivadas del cambio climático (sequías y depresiones tropicales); endurecimiento de políticas migratorias y la tendencia al alza en las tasas de interés internacional que repercuten en los costos de financiamiento. El ambiente electoral que finalizará con la elección para presidente de la república en febrero de 2019, imprime incertidumbre a la estabilidad política, la cual ha sido exacerbada por los acontecimientos recientes en casos de corrupción. Por su parte, la falta de acuerdos para realizar cambios estructurales, y la problemática social, continúan como uno de los mayores desafíos.

De acuerdo con estimaciones del Fondo Monetario Internacional (FMI); en su revisión del Artículo IV, el crecimiento económico de El Salvador se ubicará en 2.2% para 2018, explicado por una mejora en la capacidad de producir bienes y servicios, expansión de la demanda interna y una mayor demanda de exportaciones. Según datos preliminares del Banco Central de Reserva (BCR), el Producto Interno Bruto (PIB) presentó un crecimiento interanual del 2.5% a junio 2018, favorecido principalmente por una mayor demanda interna y crecientes flujos derivados de remesas.

Explotación de minas y canteras (9.1%), actividades profesionales, ciencias y técnicas (7.6%), actividades de servicio administrativo y apoyo (4.8%) y actividades de atención de la salud humana y de asistencia social (4.4%); fueron los sectores con mayor dinamismo.

El déficit fiscal ha mostrado una tendencia a la baja, favorecido por la reforma de pensiones y una disminución en los subsidios, no obstante, el incremento del precio del petróleo podría elevar los subsidios y presionar el gasto. El cambio realizado en la reforma de pensiones ha aliviado temporalmente la presión financiera que la deuda previsional provocaba sobre el presupuesto nacional, la resolución ha tenido buena percepción entre los inversionistas y analistas de riesgo. El FMI estima que el déficit rondará el 2.2% del PIB (2017: 2.5%).

### 1.1 Deuda pública

El saldo de la deuda pública total fue de US\$18,604.3 millones, dicho monto exhibió un crecimiento interanual

del 4.1%, equivalente a US\$728 millones al finalizar junio 2018, representado cerca del 72.7% del PIB. La alta participación es explicada por las dificultades para reducir las necesidades de financiación de parte gobierno.

### 1.2 Comercio Exterior

Las exportaciones registraron un saldo de US\$3,047.2 millones a junio 2018, reflejando un crecimiento del 5.6% (US\$162.6 millones) sobre el monto alcanzado en junio 2017. Las principales ramas por actividad económica que mostraron una desaceleración son suministro de electricidad, gas, vapor y aire, comercio al por mayor y al por menor y café. Al término de junio 2018, las importaciones al país marcaron un total de US\$5,752.3 millones, un crecimiento de 12.4% (US\$632.9 millones); con respecto a junio 2017. Los bienes de consumo tuvieron un incremento del 10.2%, intermedios 12.9%, capital 4.2% y maquila 45.4%.

### 1.3 Remesas familiares

El dinamismo mostrado en el flujo de remesas familiares desde el 2017, es explicado por la estrategia de ahorro de los salvadoreños radicados en el exterior con riesgo de ser deportados de Estados Unidos y ante la incertidumbre de una potencial cancelación de programas como el TPS (estatus de protección temporal). Según datos publicados por el BCR a junio 2018, la tasa de crecimiento de las remesas familiares fue del 9.3%, acumulando US\$2,688.6 millones, cifra superior en US\$229.2 millones en igual mes hace un año.

### 1.4 Sector de Fondos de Inversión

Durante el último año en el mercado salvadoreño la figura de fondos de inversión ha mostrado una evolución positiva, siendo que a julio 2018 existen 3 gestoras de fondos y se tienen inscritos y operando 5 fondos de inversión financieros, 3 de corto plazo y 2 de mediano plazo, para un patrimonio consolidado de US\$52,60 millones.

Para julio 2018, en el caso de los fondos de corto plazo, donde su posición es muy líquida se está registrando un rendimiento promedio de 3,18%. Por su parte, los fondos

de mediano plazo alcanzan un rendimiento promedio de 5,66%.

Es de esperar que la tendencia creciente en la industria de fondos de inversión continúe, y que los fondos que ya están operando se consoliden y que además surjan nuevos fondos de inversión, de manera que se genere un mayor conocimiento sobre la figura y más confianza por parte del mercado en general.

### 1.1 Sector Inmobiliario

El mercado inmobiliario constituye un punto estratégico para el progreso de la economía dentro de un país, debido a que es considerado como una base fundamental sobre el cual yacen diversos sectores económicos, tales como la manufactura, comercio, consumo, por mencionar algunos. Asimismo, posee un rol protagónico al visualizarse como un sector vehículo de inversión, impulsando la actividad y empleo en diversos sectores productivos proveedores del mismo.

Sobre este tema, a partir del año 2016, el sector inmobiliario de El Salvador ha mostrado un comportamiento dinámico en su desenvolvimiento dentro de la economía, dejando atrás períodos de declive económico generados principalmente en virtud de la última crisis económica mundial, lo que consecuentemente determinó la desaceleración del ciclo económico del país, afectó sus niveles de liquidez y fomentó un estricto hermetismo en torno al otorgamiento de créditos.

El mencionado repunte del mercado inmobiliario implicó un incremento en los niveles de inversión sobre este sector, contemplando la reanudación de una serie de proyectos y el surgimiento de otros nuevos, muchos de ellos exhibiendo características similares en cuanto al servicio que prestarán y el concepto de centros de oficinas integrados.

La consolidación de nuevos proyectos inmobiliarios en El Salvador posee un estrecho vínculo con la atracción de inversión extranjera, condición que se proyecta como un elemento estratégico de notable relevancia para el posicionamiento del país en la región. No obstante, cabe señalar que este auge del sector acontece en medio de un contexto económico de lento crecimiento del país, período electoral, alta polarización política, y alarmantes índices de criminalidad; lo cual, podría enturbiar el ambiente operativo y de negocios en el país frente a sus pares de la región.

Para los próximos períodos, las expectativas del crecimiento económico del sector inmobiliario se

mantienen positivas, proyectando un incremento en la inversión del sector construcción, lo que además generará la creación más empleos directos.

Un punto a tomar en cuenta es que la alta competitividad puede generar condiciones que conduzcan a reducir el precio promedio en el valor de los arrendamientos, aunque no existen antecedentes recientes de disminuciones de precios en dichos servicios dentro del sector.

## 2. ATLÁNTIDA CAPITAL, S.A., GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN.

En el año 2015, Corporación de Inversiones Atlántida adquirió el 75% de las acciones de AFP Confia, posteriormente, el 23 de junio de 2016 el 99.9% de las acciones de Atlántida Securities, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa y luego el 15 de febrero de 2016 constituyó a Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión. El principal accionista de CIA es Inversiones Atlántida, S.A. (Invatlán) con una participación del 49%; esta última es la  *Holding*  con mayor participación accionaria dentro de las empresas que conforman el Grupo financiero Atlántida.

El 01 de marzo de 2018, en sesión de Consejo Directivo CD 08/2018 de la Superintendencia del Sistema Financiero, autorizó la adquisición de 9,999 acciones que representan el 99.99% del capital social de Atlántida Capital S.A, Gestora de Fondos de Inversión. Este hecho relevante se materializó el 17 de abril 2018, siendo el nuevo accionista Inversiones Financieras Atlántida S.A.

La evolución del Grupo Financiero Atlántida es el resultado natural de una franquicia en crecimiento y un plan agresivo de expansión hacia toda la región. Dicha evolución le permitirá aprovechar sinergias y economías de escala entre las demás entidades del Grupo, logrando consolidar de forma ordenada su estrategia de posicionamiento en Centro América. El pertenecer al Grupo Atlántida permite a Corporación de Inversiones Atlántida, S.A. transferencias de tecnología y  *Know-how*  de experiencias, oportunidades de negocio que facilitan



la introducción de nuevas inversiones con relativa rapidez y con una prudente gestión de riesgos.

**Estructura corporativa**



Fuente: Atlántida Capital S.A.

Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión se fundó en el marco de la Ley de Mercados de Valores, Ley de Fondos de Inversión y la Normas Técnicas para la autorización de constitución, inicio de operaciones, registro y gestión de operaciones de las Gestoras de Fondos de Inversión (NDMC-02) y Normas Técnicas para la Autorización y Registro de los Administradores de Inversiones de los Fondos de Inversión (NDMC-03), entre otros. En tal contexto operativo, le son aplicables las normas emitidas por el Banco Central de Reserva (BCR) y es sujeta a supervisión por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF).

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, después de haber obtenido la autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión CD-46/2015 de fecha 22 de diciembre de 2015, se constituyó como sociedad, otorgándose la respectiva escritura pública, el día 15 de febrero de 2016. El 06 de abril del 2017, la Gestora de Fondos Atlántida Capital, S.A. fue autorizada para inicio de operaciones según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD-14/2017. Actualmente la gestora administra dos fondos de inversión, uno de liquidez y uno de mediano plazo ambos fueron autorizados según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD 38/2017 de fecha 05 de octubre de 2017.

La Gestora ha iniciado sus operaciones en oficinas en San Salvador y no hay una planificación de corto o mediano plazo para abrir servicios en otras zonas del país. Cabe mencionar que la Administración se enfocará en expandir el potencial de negocios a través de alianzas con las empresas pertenecientes a Corporación de Inversiones Atlántida, así como por medio del Banco Atlántida, S.A. con el fin de lograr una mayor cobertura del negocio a través de una base de operación geográfica más amplia. Dentro de los planes está la contratación de dos agentes comercializadores para atender al segmento meta de los fondos de inversiones.

SCRiesgo considera que la Gestora será una unidad de negocio estratégica para la Corporación de Inversiones Atlántida en la expansión de operaciones en El Salvador, así como la consolidación del grupo en Centroamérica. Asimismo, la Gestora podrá aprovechar las ventajas competitivas de pertenecer a este Grupo en términos de buenas prácticas, *know how*, plataformas tecnológicas, economías de escala y posicionamiento de marca.

La Gestora ha establecido metas de crecimiento para cada uno de los fondos que administra, proyectando cerrar con US\$3.0 millones en el primer año de operación del Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez de Corto Plazo y US\$4.0 millones para el Fondo de Inversión de Crecimiento de Mediano Plazo. Para el cierre del segundo año, la meta será administrar US\$18.0 millones de Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez de Corto Plazo y US\$20.0 millones el Fondo de Inversión de Crecimiento de Mediano Plazo. A junio 2018 la SAFI administra un total de activos por la suma de US\$3,88 millones y cerca de 35 inversionistas, sumando ambos fondos.

Dentro de sus proyecciones la Gestora espera poder terminar el 2018 con la autorización de un fondo de inversión inmobiliario.

SCRiesgo estima que dentro de los principales retos de la Gestora está el cumplimiento de metas de los fondos que actualmente ya están en operación, así como el establecimiento de los otros fondos, dentro de un mercado de fondos de inversión que está en proceso de evolución y adaptación, para así también lograr alcanzar el punto de equilibrio.

**1.1 Gobierno Corporativo**

Atlántida Capital tiene prácticas de gobierno corporativo formalizadas en cumplimiento con la normativa local y su operación es independiente del Grupo, debido a que cuenta con órganos de gobiernos corporativos establecidos y especializados acorde a la operación.

En el código de Gobierno Corporativo de Atlántida Capital S.A., Gestora de Fondos de Inversión, aspira a mantener altos estándares de conducta ética; reportar resultados con exactitud y transparencia y mantener en fiel cumplimiento de leyes, reglamentos, normativas y

políticas del Negocio. Dentro del Código de Gobierno Corporativo la Entidad ha documentado las responsabilidades fiduciarias del negocio administrado por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión con el propósito de fortalecer las prácticas de Gobierno Corporativo, conforme a los estándares de las buenas prácticas internacionales y demás leyes aplicables.

Atlántida Capital posee un esquema de Gobierno Corporativo encabezado por la Junta General de Accionistas, conformada por los accionistas legalmente reunidos y es el órgano supremo de la Sociedad. Los accionistas poseen la responsabilidad de elegir de manera diligente a los Directores que integren a la Junta Directiva, procurando en todo momento que éstos cumplan con los requisitos de idoneidad y disponibilidad para dirigir el negocio.

La Junta Directiva está constituida por 3 Directores Propietarios y 3 Directores Suplentes. Los miembros son electos por la Junta General de Accionistas para un período no mayor de 7 años, pudiendo ser reelectos. Ningún miembro de la Junta Directiva de Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión podrá desempeñar cargo ejecutivo en la empresa, con excepción del Presidente. Los miembros son ejecutivos de alto nivel académico y experiencia en varios campos, dentro de los que destacan, el bancario, financiero, bursátil y legal de Honduras y El Salvador.

Junta Directiva	Cargo
Gustavo Gonzalo Oviedo Tovar	Presidente
José Roberto Molina Morillo	Vice-Presidente
Luis Armando Montenegro Monterrosa	Secretario
Efraín Alberto Chinchilla Banegas	Director Suplente
Lourdes Isabel Madrid Rivas	Director Suplente
Lucy Oneyda Sauceda Rivas de Ponce	Director Suplente

Fuente: Atlántida Capital, S.A

La gerencia general de la Gestora y la administración de inversiones está a cargo del señor Francisco Javier Mayora Re, el cual tiene una amplia trayectoria profesional en el ámbito financiero y bursátil, con experiencia de más de 12 años como gerente general de la Bolsa Nacional de Valores de El Salvador, además de un alto perfil académico.

Atlántida Capital, ha establecido Comités para que auxilien la Junta Directiva en la toma de decisiones, entre estos: el Comité de Riesgos, Comité de Auditoría, Comité de Inversiones, y el Comité de Prevención de Lavado de

dinero. En su mayoría, los comités se integran por los directores, así como por ejecutivos de la entidad, cuya área de experiencia está relacionada con el comité en cuestión.

Comité	Participantes	Principales funciones
Riesgos	Dos miembros de la Junta Directiva, Jefe de Riesgos y un asesor externo designado por la Junta Directiva.	Responsable del seguimiento de la Gestión Integral de Riesgos, apoyando a las áreas operativas. El Jefe de Riesgos es el enlace entre las últimas y la Junta Directiva. Este comité se reunirá al menos una vez cada tres meses y podrán participar otras áreas involucradas en las operaciones que generan riesgos, pero sin derecho a voto.
Auditoría	Formado por el Auditor Interno del Grupo Atlántida, un director externo, Auditor Interno, Gerente General y un asesor externo.	Encargado de dar apoyo en el control y seguimiento de las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Sociedad Gestora. Este se reunirá trimestralmente previa a la celebración de la Junta Directiva.
Inversiones	Los miembros que formarán parte del Comité son tres directores externos de la sociedad, el Gerente General y dos asesores externos con amplia experiencia de inversiones.	Encargado de tomar las decisiones de inversión de todos los Fondos de Inversión que administre Atlántida Capital. Cada miembro del Comité es responsable de aportar los análisis y evaluaciones que consideren oportunas para la evaluación de la estrategias de inversión.
Prevención de Lavado de Dinero y de Activos	Formarán parte el Oficial de Cumplimiento, un miembro de la Junta Directiva y el Gerente General.	Responsable de velar por el cumplimiento de la Ley y Reglamento contra el Lavado de Dinero y Activos aplicables a la Gestora de Fondos de Inversión. Este Comité se reunirá al menos una vez cada tres meses para ver el resultado de los distintos controles y procedimientos contra el Lavado de Dinero y Activos

Fuente: Atlántida Capital | FI

### 1.1 Situación financiera de la Gestora de Fondos de Inversión

Al cierre de junio 2018, la Gestora registra en activos la suma de US\$956,66 mil registrando un incremento del 19% anual y de 53% semestral. Estas variaciones son producto en su mayoría del incremento de las inversiones financieras, disponibilidades y en activos físicos e intangibles. Los activos se componen de las inversiones financieras con 58%, seguido de disponibilidades con 23%, activos físicos e intangibles 13%, siendo estos los más significativos.

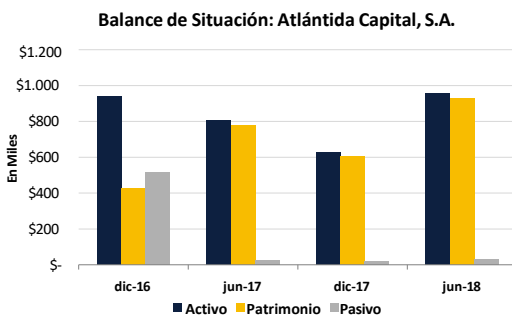
Con respecto al pasivo, a junio 2018 la Gestora registró un saldo de US\$28,69 mil, aumentando 4% anual y 43% semestral. Las variaciones responden a incrementos en

otras cuentas por pagar y en provisiones. A junio 2018 se compone de un 67% en otras cuentas por pagar, 20% en cuentas por pagar y 13% en provisiones, siendo éstas las únicas cuentas del pasivo.

El patrimonio de la entidad al cierre de junio 2018 suma US\$927,97 mil, registrando un aumento anual del 19% y semestral de 53%. Las variaciones del capital han correspondido a incrementos en el capital social (50%), los cuales absorben las pérdidas de ejercicios anteriores y del período actual.

Según la composición del patrimonio, el capital social sigue siendo el más representativo con un 162% del patrimonio y se cumple con el requisito normativo del monto mínimo de capital que deben tener las gestoras.

El Grupo Atlántida ha reflejado el respaldo a las operaciones de la Gestora de Fondos de Inversión, al definir que realizará inyecciones de capital cuando sea requerido, sobre todo en el proceso inicial de Atlántida Capital, S.A. y bajo el contexto del proceso evolutivo del mercado de Fondos de Inversiones en El Salvador.



Fuente: Estados Financieros auditados Atlántida Capital, S.A

En cuanto a resultados, a junio 2018 se registran pérdidas acumuladas por US\$176,94 mil, esto es resultado de un mayor monto de gastos versus los ingresos, siendo un resultado natural, debido a que la Gestora ha iniciado operaciones bajo una industria naciente en El Salvador y está en proceso de consolidar los fondos que ya tiene operando.

Puntualmente, a junio 2018 los ingresos totales suman US\$11,73 mil, mostrando un incremento de 286% anual, lo cual es producto de mayores ingresos operativos (comisiones de administración) y de ingresos por ganancia en inversiones. Los ingresos se componen de ingresos por ganancias en inversiones 67% e ingresos operativos 33%.

Por su parte, los gastos totales a junio 2018 suman US\$188,67 mil, mostrando un aumento del 24% con respecto a junio del 2017, el cual responde en su mayoría

a incrementos en los gastos generales de administración, ya que pesa el 97% de los gastos totales de la gestora. Además, están los gastos de depreciación, amortización y deterioro que pesan el 3% de los gastos totales y aumentan un 14% anual.

Los indicadores financieros de la Gestora muestran una alta razón circulante, pues los activos circulantes cubren más de 27 veces el pasivo circulante, además, la misma se viene ajustando de acuerdo con el tiempo de operación de la Gestora.

Cabe resaltar que producto de los resultados netos que se registran en cada período, los indicadores de margen neto, rendimiento sobre la inversión y patrimonio, mostrarán variabilidad. A junio 2018 dichos indicadores han tenido una desmejora con relación al año anterior, lo cual se revertirá en el momento en que la gestora logre generar utilidades.

Para estar en el punto de equilibrio, la Gestora requiere cumplir con la proyección de administrar activos por US\$62,0 millones en fondos de inversión, lo cual proyectan sean distribuidos de la siguiente forma: Fondo de Liquidez de Corto Plazo US\$21.0 millones, Fondo de Crecimiento de Mediano Plazo US\$23.0 millones, Fondo Inmobiliario US\$12.5 millones y Fondo accionario US\$5.5 millones. Atlántida Capital, S.A. estima que, de diciembre 2019 a marzo 2020, podrían estar alcanzando este punto de equilibrio.

Indicadores Atlántida Capital, S.A.	jun-17	dic-17	jun-18
Activo Circulante/Pasivo Circulante	24,93	24,48	27,14
Pasivo total/Patrimonio	0,04	0,03	0,03
Gastos Totales/Ingresos Totales	5010%	4099%	1608%
Margen Neto	-49,10	-39,99	-15,08
Rendimiento s/Inversión	-34,2%	-41,1%	-44,7%
Rentabilidad s/Patrimonio	-49,6%	-62,4%	-46,2%

Fuente: Estados Financieros auditados Atlántida Capital, S.A.

### 1.1 Gestión del Fondo Inmobiliario

La gestión del fondo inmobiliario está a cargo de la Gerente de Fondos Inmobiliarios, la Sra. Priscilla Coto Barboza, Máster en Administración de Empresas, Corredora de Bolsa, además cuenta con la Certificación de

Gestora de Portafolios Inmobiliarios emitida por la Cámara de Fondos de Inversión en Costa Rica (CAFI). Cuenta con una amplia trayectoria profesional, con aproximadamente 18 años de experiencia en la gestión de fondos inmobiliarios lo cual es muy importante de cara al registro e inicio de operaciones del primer fondo inmobiliario en El Salvador.

Dentro de las unidades relevantes de la gestión del fondo se encuentra la Junta Directiva y el Comité de Inversiones, órganos compuestos por profesionales de mucha trayectoria en el mercado financiero, bancario y legal.

Dentro del proceso de compra, se obtiene la información y se analiza a lo interno las opciones de compra, tomando en consideración todos los parámetros establecidos a lo para que los inmuebles cumplan con las políticas definidas para el fondo y con el perfil de riesgo que desean asumir para el fondo, luego los análisis se presentan al Comité de Inversiones y este eleva a la Junta Directiva aquellas propuestas que consideran son adecuadas para su adquisición, siendo éste último órgano el responsable de aprobar las compras finales.

Comité de inversiones Fondos de inversión	
Arturo Herman Medrano Castañeda	Director de Seguros Atlántida S.A
Fernando Luis de Mergelina	Vice-Presidente Ejecutivo, Banco Atlántida, S.A.
Alonso de Velasco	Presidente Ejecutivo Banco Atlántida S.A.
Carlos Antonio Turcios Melgar	Miembro Independiente
Francisco Bertrand Galindo	Miembro Independiente

Otro órgano importante para la adecuada gestión del fondo es el Comité de Vigilancia, el cual está establecido en el Reglamento Interno del Fondo y tiene 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.

Actualmente el Comité de Vigilancia está constituido con los siguientes miembros, los cuales son provisionales, hasta que se dé la primera Asamblea de Inversionistas y se nombren los definitivos:

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

Importante mencionar que la Gestora cuenta con una infraestructura tecnológica que le permitirá la gestión del fondo inmobiliario y conforme el fondo vaya

evolucionando se determinará la necesidad de ir incorporando personal destinado al apoyo operativo de la gestión de dicho fondo.

La Gestora ha establecido una serie de políticas y procedimientos que buscan mitigar los riesgos propios de la naturaleza del fondo y servirán de lineamientos para la gestión del mismo una vez inicie operaciones.

## 1. FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+

El Fondo 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.

Está recomendado para aquellos partícipes personas naturales o jurídicas que deseen administrar su inversión en el largo plazo, que no necesiten liquidez inmediata, con una tolerancia media-alta al riesgo y con previa experiencia en el mercado de valores, que desee asumir riesgos del mercado inmobiliario

El Fondo inmobiliario es cerrado, esto quiere decir que no recompra las participaciones de los partícipes, para esto tendrá que acudir al mercado secundario, con un plazo definido de 30 años, que al invertir en inmuebles implica se asumen los riesgos que por su naturaleza posee la actividad inmobiliaria. El plazo mínimo recomendado para los inversionistas es de 5 años.

El monto de la emisión será de US\$150.000.000,00 con un valor por participación de US\$5.000,00, para un total de 30.000 cuotas. El fondo repartirá beneficios de forma trimestral.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+	
Mecanismo de rescate	Cerrado
Objetivo	Inmobiliario
Mercado cartera inmobiliaria	Nacional
Moneda de inversión y redención	Dólares
Patrimonio autorizado	US\$150.000.000,00
Cantidad de participaciones	30.000
Valor nominal de la participación	US\$ 5.000,0
Periodicidad de reparto de ganancias	Trimestral
Comisión Administración	Hasta 3.0% anual sobre patrimonio neto
Comisión Entrada	No contemplada

**Fuente:** Información proporcionada por Atlántida Capital, S.A.

Gestora de Portafolios Inmobiliarios emitida por la Cámara de Fondos de Inversión en Costa Rica (CAFI). Cuenta con una amplia trayectoria profesional, con aproximadamente 18 años de experiencia en la gestión de fondos inmobiliarios lo cual es muy importante de cara al registro e inicio de operaciones del primer fondo inmobiliario en El Salvador.

Dentro de las unidades relevantes de la gestión del fondo se encuentra la Junta Directiva y el Comité de Inversiones, órganos compuestos por profesionales de mucha trayectoria en el mercado financiero, bancario y legal.

Dentro del proceso de compra, se obtiene la información y se analiza a lo interno las opciones de compra, tomando en consideración todos los parámetros establecidos a lo para que los inmuebles cumplan con las políticas definidas para el fondo y con el perfil de riesgo que desean asumir para el fondo, luego los análisis se presentan al Comité de Inversiones y este eleva a la Junta Directiva aquellas propuestas que consideran son adecuadas para su adquisición, siendo éste último órgano el responsable de aprobar las compras finales.

Comité de inversiones Fondos de inversión	
Arturo Herman Medrano Castañeda	Director de Seguros Atlántida S.A
Fernando Luis de Mergelina	Vice-Presidente Ejecutivo, Banco Atlántida, S.A.
Alonso de Velasco	Presidente Ejecutivo Banco Atlántida S.A.
Carlos Antonio Turcios Melgar	Miembro Independiente
Francisco Bertrand Galindo	Miembro Independiente

Otro órgano importante para la adecuada gestión del fondo es el Comité de Vigilancia, el cual está establecido en el Reglamento Interno del Fondo y tiene 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.

Actualmente el Comité de Vigilancia está constituido con los siguientes miembros, los cuales son provisionales, hasta que se dé la primera Asamblea de Inversionistas y se nombren los definitivos:

Comité de Vigilancia	
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

Importante mencionar que la Gestora cuenta con una infraestructura tecnológica que le permitirá la gestión del fondo inmobiliario y conforme el fondo vaya

evolucionando se determinará la necesidad de ir incorporando personal destinado al apoyo operativo de la gestión de dicho fondo.

La Gestora ha establecido una serie de políticas y procedimientos que buscan mitigar los riesgos propios de la naturaleza del fondo y servirán de lineamientos para la gestión del mismo una vez inicie operaciones.

## 1. FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+

El Fondo 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.

Está recomendado para aquellos partícipes personas naturales o jurídicas que deseen administrar su inversión en el largo plazo, que no necesiten liquidez inmediata, con una tolerancia media-alta al riesgo y con previa experiencia en el mercado de valores, que desee asumir riesgos del mercado inmobiliario

El Fondo inmobiliario es cerrado, esto quiere decir que no recompra las participaciones de los partícipes, para esto tendrá que acudir al mercado secundario, con un plazo definido de 30 años, que al invertir en inmuebles implica se asumen los riesgos que por su naturaleza posee la actividad inmobiliaria. El plazo mínimo recomendado para los inversionistas es de 5 años.

El monto de la emisión será de US\$150.000.000,00 con un valor por participación de US\$5.000,00, para un total de 30.000 cuotas. El fondo repartirá beneficios de forma trimestral.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+	
Mecanismo de rescate	Cerrado
Objetivo	Inmobiliario
Mercado cartera inmobiliaria	Nacional
Moneda de inversión y redención	Dólares
Patrimonio autorizado	US\$150.000.000,00
Cantidad de participaciones	30.000
Valor nominal de la participación	US\$ 5.000,0
Periodicidad de reparto de ganancias	Trimestral
Comisión Administración	Hasta 3.0% anual sobre patrimonio neto
Comisión Entrada	No contemplada

**Fuente:** Información proporcionada por Atlántida Capital, S.A.

Activos del emisor	0%	30%
Activos del fondo	0%	30%
Suma de los activos de Fondos	0%	30%

2. Conglomerado financiero o grupo empresarial	Mínimo	Máximo
Activos del Fondo	0%	25%
Activos del Fondo de Titularización	0%	50%
Suma de los activos de Fondos	0%	50%

Valores emitidos por vinculadas	0%	10%
5. Cuotas de participación	Mínimo	Máximo
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 20% 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

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):

**Límites con relación a los activos del Fondo de Inversión:**

- El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que representen más del 80% del activo del Fondo
- El Fondo no puede ser poseedor de acciones que representen más del 50% del activo del Fondo.

**Límites con relación a los activos del emisor y mismo emisor:**

- El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que representen más del 30% 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
- El Fondo no deberá poseer directa o indirectamente acciones de una misma sociedad por encima del 20% del activo del emisor.

**Límites con relación al grupo empresarial o conglomerado:**

- El Fondo no deberá poseer más del 25% 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.

- El Fondo puede poseer hasta el 10% 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.

El Fondo no deberá poseer por encima del 50% 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 50% 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.

El Fondo puede poseer valores de un mismo Fondo de Titularización hasta un 50% 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 50% de los valores emitidos por un mismo Fondo de Titularización.



**Políticas de Inversión en inmuebles:**

Políticas de Inversión de Inmuebles	
Dimensión	Descripción
Tipos de Inmuebles	Comercio, Restaurantes
	Oficinas, Educación
	Bodegas, Ofibodegas, Parques Industriales, Zonas francas
	Hoteles, Servicios de salud
	Sector Público, Sector Privado
	Viviendas
Zona geográfica	Preferiblemente en el área Metropolitana de San Salvador
Sectores de inversión por actividad económica	Comercial, Residencial, Industrial (Bodegas, Ofibodegas, Zonas Francas), salud, educación, turismo, sector público y sector privado
País de ubicación de inmuebles	100% en el país de El Salvador
Condiciones de Inmuebles	a. Estar completamente terminados;
	b. Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del propietario;
	c. Contar con el Permiso de Habitar, en aquellos casos que se adquiera un inmueble recién construido;
	d. Encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte del Fondo Inmobiliario;
	e. Ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia, o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca;
	f. Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y
	g. Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.
Nivel máximo de endeudamiento	60%

**Criterios mínimos exigidos a los inmuebles:**

- La ubicación geográfica de los inmuebles se escogerá con relación a las expectativas de la zona de acuerdo a las plusvalías presentadas, la cercanía a los diferentes servicios y la proyección de desarrollo, todo de sustentado con el criterio de un especialista en la materia. Se contarán con evaluaciones cualitativas y cuantitativas (evitando zonas de 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.
- Los inquilinos podrán ser personas físicas, jurídicas, extranjeras con domicilio local que pertenezcan a los

sectores de inversión establecidos en el reglamento interno. 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.

Políticas de Inversión de Inmuebles	
Dimensión	Descripción
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.
Concentración 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
Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento	Dólares de los Estados Unidos de América.

**Otras políticas de gestión**

En el Reglamento Interno del Fondo se ha establecido políticas y procedimiento adicionales que buscan una adecuada gestión, dentro de las más relevantes se encuentran:

- Las políticas relacionadas con la administración de los conflictos de interés.
- Políticas sobre contratación de seguros.
- Políticas sobre el arrendamiento de los inmuebles.
- Políticas sobre remodelaciones, mantenimientos y reparaciones de inmuebles.

**Plazo para el cumplimiento de límites**

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). 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.

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.

### 1.1.1. Políticas 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 política: La Gestora debe avisar e informar su plan para disminuir del exceso a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes de ocurrido el evento.

Es necesario indicar causa(s) del exceso, efecto(s) para los partícipes o inversionistas y 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

### 1.1.2. Proyecciones

En términos generales, la Gestora está proyectando hacer compras en su primer año cercanas a US\$30,0 millones y

en su segundo año llegar a tener compras por US\$50,0 millones.

La Gestora ha definido utilizar un apalancamiento cercano al 50% para la compra de los inmuebles, dejando como contraparte un estimado de colocación de participaciones de 3.000 en el primer año de operación.

Esperan además hacer compras de inmuebles con pocos años de construidos para disminuir los gastos por mantenimiento de las propiedades, con el fin de generar mayor rentabilidad y mantener una buena calidad de inmuebles dentro del portafolio. Además, actualmente la Administración tiene en su portafolio opciones de compra que podrían darse una vez quede autorizado el fondo para operar, las cuales poseen características de calidad para el mismo.

## 2. ESCALA DE CLASIFICACIÓN

### Nivel Grado de Inversión

**scr AAA (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 la más alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una muy buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel Excelente.

**scr AA (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 alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel muy bueno.

**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.*

**scr BBB (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 suficiente probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una moderada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. *Nivel Moderado.*

### **Nivel Debajo de Grado de Inversión**

**scr BB (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 baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo poca gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. *Nivel Bajo.*

**scr B (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 muy baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, presentando una alta incertidumbre sobre la gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. *Nivel muy Bajo.*

**scr C (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 mínima probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, presentando una muy alta incertidumbre sobre la gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. *Nivel Deficiente.*

**scr D (SLV):** Fondos de inversión que no proporcionan información válida y representativa para llevar a cabo el proceso de clasificación antes o durante la vigencia del fondo.

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

### **Categoría de Clasificación de Riesgo de Mercado**

**Categoría 1: Baja sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado**

Los fondos de inversión en la categoría 1, se consideran con una baja sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente estabilidad a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una muy baja exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo a la naturaleza del fondo.

**Categoría 2: Moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.**

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

**Categoría 3: Alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.**

Los fondos de inversión en la categoría 3, se consideran con una 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.

**Categoría 4: Muy alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado.**

Los fondos de inversión en la categoría 4, se consideran con una muy alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente una gran variabilidad a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una muy alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo a la naturaleza del fondo.

### **Perspectiva de la clasificación.**

**Perspectiva Positiva:** Se percibe una alta probabilidad de que la clasificación mejore en el mediano plazo.

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

**Perspectiva Negativa:** Se percibe una alta probabilidad de que la clasificación desmejore en el mediano plazo.

**Perspectiva en Observación:** Se percibe que la probabilidad de cambio de la clasificación en el mediano

plazo depende de la ocurrencia de un evento en particular.

---

*Las clasificaciones otorgadas no han sufrido ningún proceso de apelación por parte de la entidad calificada. SCRiesgo da por primera vez calificación de riesgo a este fondo desde octubre 2018. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de calificación se basa en información obtenida de los emisores y suscriptores y otras fuentes consideradas confiables por SCRiesgo. SCRiesgo no audita o comprueba la veracidad o precisión de esa información, además no considera la liquidez que puedan tener los distintos valores tanto en el mercado primario como en el secundario. La información contenida en este documento se presenta tal cual proviene del emisor o administrador, sin asumir ningún tipo de representación o garantía.*

*“SCRiesgo considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis”*

Anexo 2. TABLA DE COMISIONES BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR

Comisiones por Operaciones en Mercado Primario	
Concepto	Comisión
V. Operaciones en Mercado Primario Accionario	
a. Venta	0.125% más IVA
b. Compra	0.125% más IVA
VI. Operaciones en Mercado Primario de Valores del Sector Público o Privado a través de Bolsa:	0.09375% más IVA, anualizado
a. <b>Venta:</b> Cuando el plazo sea hasta 360 días y el monto del tramo de una misma emisión, colocado en un máximo de cinco sesiones consecutivas, sea mayor o igual a US\$ 20,000,000.00.	
<p>La comisión que se cobrará mientras no se haya alcanzado el monto establecido será de 0.125% más IVA anualizado; sin embargo una vez se alcance el monto estipulado, siempre y cuando sea dentro del plazo previsto en el párrafo anterior, la bolsa procederá a realizar la devolución de lo cobrado en exceso de 0.09375% más IVA anualizado</p> <p>Cuando el plazo sea mayor a 360 días y el monto del tramo de una misma emisión, colocado en un máximo de cinco sesiones consecutivas, sea mayor o igual a US\$ 20,000,000.00.</p> <p>La comisión que se cobrará mientras no se haya alcanzado el monto establecido será de 0.125% más IVA; sin embargo una vez se alcance el monto estipulado, siempre y cuando sea dentro del plazo previsto en el párrafo anterior, la bolsa procederá a realizar la devolución de lo cobrado en exceso de 0.09375% más IVA.</p>	0.09375% más IVA
Cuando el plazo sea hasta 360 días y el monto del tramo de una emisión colocado en un máximo de cinco sesiones seguidas, sea menor a US\$ 20,000,000.00	0.125% más IVA, anualizado

VII.	Operaciones en Mercado Primario de valores emitidos por entidades sujetas a privatización	
a.	Venta	0.125% del valor transado más IVA
b.	Compra	0.125% del valor transado más IVA

VIII.	Operaciones en Mercado Primario de valores del sector público o privado a través de ventanilla del emisor: Sobre la base del plazo	0.25% más IVA
	La comisión la pagará el Emisor sobre el valor transado de la operación.	

VIII. A	Operaciones en Mercado Primario de valores a través de colocación garantizada o en firme:	
	El Emisor pagará:	0.125% del valor de la emisión más IVA.

**Nota:** Las comisiones de los valores de deuda se calcularán sobre la base que fue autorizada la emisión, 360 o 365 días según corresponda

	Cuando el plazo sea mayor de 360 días y el monto del tramo de una emisión colocado en un máximo de cinco sesiones seguidas, sea menor a US\$20,000,000.00	0.125% más IVA
<b>b. Compra:</b>		
i.	Cuando el plazo sea hasta 360 días	0.0625% más IVA, anualizado
ii.	Cuando el plazo sea mayor de 360 días	0.0625% más IVA
<b>c. Compra de valores de deuda pública en Mercado Primario a través del SINEVAL web por Casas de Corredores de Bolsa:</b>		
i.	Cuando el plazo sea hasta 360 días	0.125% más IVA, anualizado
ii.	Cuando el plazo sea mayor de 360 días	0.125% más IVA

Aplica únicamente para títulos emitidos por el B.C.R. y el Ministerio de Hacienda.

Comisiones por Operaciones en Mercado Secundario	
Concepto	Comisión
X. Operaciones con valores de deuda en Mercado Secundario	
a. Venta: Sobre la base de los días al vencimiento	0.0625% más IVA
b. Compra:	
i. Sobre la base de los días al vencimiento	0.0625% más IVA
ii. Sobre el valor transado de la operación	
XI. Operaciones en Mercado Secundario de valores de entidades sujetas a privatización	
a. Venta	0.03125% del valor transado, más IVA
b. Compra	0.03125% del valor transado, más IVA
XII. Operaciones en Acciones en Mercado Secundario La respectiva Casa pagará a nombre de su cliente:	
a. Venta	0.03125% más IVA, sobre el valor transado
b. Compra	0.03125% más IVA, sobre el valor transado

**Nota:** Las comisiones de los valores de deuda se calcularán sobre la base que fue autorizada la emisión, 360 o 365 días según corresponda

Comisiones por Operaciones de Reporto	
Concepto	Comisión
XIII. Comisiones por operaciones de Reporto	0.25% más IVA anualizada



## Anexo 3. CUADRO COMISIONES CEDEVAL

### COMISIONES CEDEVAL (1)

(NO INCLUYEN IVA)

CUSTODIA DE TITULOS VALORES		3. OPERACIONES	
<b>1. CUSTODIA LOCAL</b>		Deposito de Valores en Circulacion (Comision minima US\$0.57)	0.0005%
Hasta US\$25 mill	0.0014%	Transferencias entre Cuentas (Paga cuenta origen y cuenta destino)	0.0010%
Mas de US\$25 hasta US\$90 mill	0.0012%	Retiro de Valores (Comision minima US\$0.57)	0.0050%
Mas de US\$90 hasta US\$180 mill	0.0010%	Vencimiento Capital NCTP	\$ 20.00
Mas de US\$180 hasta US\$300 mill	0.0008%		
Mas de US\$300 millones	0.0006%		
<b>2. CUSTODIA INTERNACIONAL</b>		<b>4. DERECHOS PATRIMONIALES</b>	
Hasta US\$2 mill	0.0018%	Canje de Valores por cada titulo canjeado (acciones, nctp)	\$ 3.00
Mas de US\$2 hasta US\$100 mill	0.0016%	<b>Cobro de Intereses y Principal</b>	
Mas de US\$100 hasta US\$400 mill	0.0014%	1. Emisiones menores de 1 año, <b>cobro de comision anualizado</b> (Comision minima US\$1.14)	0.010%
Mas de US\$400 millones	0.0012%	2. Emisiones mayores de 1 año (Comision minima US\$10.00)	0.010%
Por Instrucciones Libres de Pago	\$ 20.00	3. Cobro de cupones de intereses (Comision minima US\$0.11)	0.048%
Por Instrucciones Entrega contra Pago	\$ 30.00	4. Cobro del principal de valores emitidos por BCR y MH (solo emisiones locales)	\$ 20.00
		5. Comision por intereses de Eurobonos recibidos	\$ 20.00
<b>5. OTROS SERVICIOS</b>			
Emision de constancias, Certificaciones y Estados de Cuenta adicionales	\$ 10.00		

Nota: 1) Las comisiones por custodia son calculadas en base al promedio mensual de los saldos diarios a precio de mercado

2) Tabla de comisiones en pagina web de CEDEVAL : [www.cedeval.com](http://www.cedeval.com)

### Comisiones cobradas por Banco Corresponsal y/o Banco Local (2)

(incluyen IVA)

TRANSFERENCIAS INTERNACIONALES		COSTOS BANCARIOS POR DIVIDENDOS e INTERESES Y PRINCIPAL DE EURO BONOS	
1. COMPRAS INTERNACIONALES	\$ 28.25	El Banco corresponsal cobra por el deposito de los fondos, dicho costo es prorrateado entre el numero de clientes que conforman la planilla	\$ 21.30
2. VENTAS INTERNACIONALES	\$ 21.30		

(1) comisiones por servicio CEDEVAL para el 2007 y circular GMO-56/2001 (2) Clausulas II y XIV del Contrato de Mandato para Operaciones de Deposito de Valores en Administracion

(2) Clausulas II y XIV del Contrato de Mandato para Operaciones de Deposito de Valores en Administracion y

Capitulo V numeral 3, literal b del Manual de Operaciones de CEDEVAL: "Los cargos bancarios seran por cuenta del titular de la cuenta"