

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO  
ATLÁNTIDA PROGRESA+**

**MEMORIA DE LABORES 2024**



## CONTENIDO

<b>MENSAJE DEL PRESIDENTE</b>	<b>5</b>
<b>IDENTIFICACIÓN DEL FONDO</b>	<b>8</b>
<b>SOCIEDAD GESTORA Y CONGLOMERADO FINANCIERO</b>	<b>8</b>
<b>FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+</b>	<b>10</b>
<b>NÚMERO DE REGISTRO EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL (RPB)</b>	<b>12</b>
<b>PRINCIPALES LOGROS</b>	<b>14</b>
<b>DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL FONDO</b>	<b>16</b>
<b>FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+</b>	<b>16</b>
<b>ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DEL FONDO</b>	<b>23</b>
<b>INVERSIONES DEL FONDO</b>	<b>23</b>
<b>FACTORES DE RIESGO</b>	<b>33</b>
<b>PROCESOS DE GESTIÓN DE RIESGOS</b>	<b>33</b>
<b>PRINCIPALES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD</b>	<b>34</b>
<b>POLÍTICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS</b>	<b>36</b>
<b>DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍAS Y HERRAMIENTAS PARA LA MITIGACIÓN DE RIESGOS</b>	<b>38</b>
<b>Informe de los Auditores Independientes y Estados financieros</b>	<b>42</b>
<b>INFORME DE COMITÉ DE VIGILANCIA</b>	<b>49</b>
<b>DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD</b>	<b>66</b>





**Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresa+**



**MENSAJE DEL PRESIDENTE**

## **MENSAJE DEL PRESIDENTE**

Como Presidente de la Junta Directiva de Atlántida Capital S.A., Gestora de Fondos de Inversión, me complace presentar la Memoria de Labores del año 2024 y compartir los excelentes resultados de nuestra gestión. Ante una economía dinámica y una industria de Fondos de Inversión en constante crecimiento, Atlántida Capital continúa siendo pionera en ofrecer alternativas de inversión a una amplia gama de inversionistas en nuestro país, tanto personas naturales como jurídicas. En el año 2024, gracias al compromiso de nuestra Junta Directiva y a la dedicación de nuestros colaboradores, el patrimonio administrado por la Gestora aumentó en aproximadamente un 7%, y fue posible el inicio de operaciones de nuestro sexto Fondo de Inversión, el Fondo de Inversión Cerrado Financiero Atlántida Renta Variable, con inversiones de mediano a largo plazo, en valores de oferta pública de renta variable nacional e internacional, del sector público y privado, ofreciendo un rendimiento estimado del 6.88%. El cumplimiento de los objetivos y metas del año 2024 son también resultado del robustecimiento de nuestro Organigrama Institucional, mediante la integración de nuevo personal experto y capacitado en la gestión y operatividad de Fondos de Inversión, así como el fortalecimiento de áreas como Gobierno Corporativo y Control Interno, Gerencia de Riesgos y Contabilidad de Fondos de Inversión.

Como parte de los logros de la gestión del año 2024, me es grato mencionar los siguientes:

- Los Fondos de Inversión Abiertos, Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo y Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Crecimiento a Mediano Plazo, cerraron el año con rendimientos de 4.4041% y 5.0731%, respectivamente. Consolidándose como una alternativa de inversión estable en títulos valores del mercado bursátil salvadoreño.
- El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +, efectuó la compra de seis inmuebles en el año 2024, por un monto aproximado de US\$3.65 MM, cerrando el año con un rendimiento del 7.49%.
- Los Fondos de Inversión Cerrados realizaron en conjunto emisiones por un monto de US\$39.64 MM., siendo la mayor de ellas la del Fondo de Inversión Cerrado Financiero Atlántida Renta Variable por valor de US\$24.33 MM.

En cuanto a los rendimientos de los Fondos de Inversión de Capital de Riesgo, el Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida finalizó el año con un rendimiento del 7.0506%, mientras que el

Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida Empresarial + finalizó con un rendimiento del 8.8270%, demostrando así la buena gestión de las inversiones en ambos Fondos

Me enorgullece destacar que durante el año 2024 Atlántida Capital continuó apoyando las iniciativas de la Fundación Atlántida, entre las cuales se encuentra la capacitación a pequeñas y medianas empresas, en temas como ordenamiento financiero y estrategias comerciales, entre otras no menos importantes y de impacto positivo para la sociedad Salvadoreña.

Agradezco la confianza depositada por nuestros partícipes en un año más de operaciones, y reitero nuestro compromiso en ofrecer alternativas financieras innovadoras, de la mano de un equipo de expertos comprometidos con nuestros clientes.

En Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, nos encontramos en la búsqueda constante de ser cada día más efectivos y seguir ofreciendo a la sociedad Salvadoreña nuestros servicios basados en las mejores prácticas y la mejor calidad posible.

Atentamente,



---

**Gabriel Eduardo Delgado Suazo**  
**Director Presidente**  
**Atlántida Capital S.A., Gestora de Fondos de Inversión**



**Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresas+**



## **IDENTIFICACIÓN DEL FONDO**

## IDENTIFICACIÓN DEL FONDO

### SOCIEDAD GESTORA Y CONGLOMERADO FINANCIERO

Atlántida Capital S.A., Gestora de Fondos de Inversión, es una sociedad salvadoreña constituida el 15 de febrero del año 2016, forma parte en El Salvador del conglomerado Inversiones Financieras Atlántida. También es parte de Grupo Financiero Atlántida, en Honduras, que cuenta con más de cien años de experiencia en el área financiera y actualmente está conformado por empresas líderes en Honduras (banca, seguros, pensiones y cesantías, casa de bolsa, entre otros). En El Salvador se ha establecido con otras sociedades como: Banco Atlántida El Salvador, S.A., Administradora de Fondos de Pensión CONFÍA, Atlántida Securities, S.A., Casa de Corredores de Bolsa, Atlántida Vida, S.A., Seguros de personas, Atlántida Titularizadora y Seguros Atlántida.



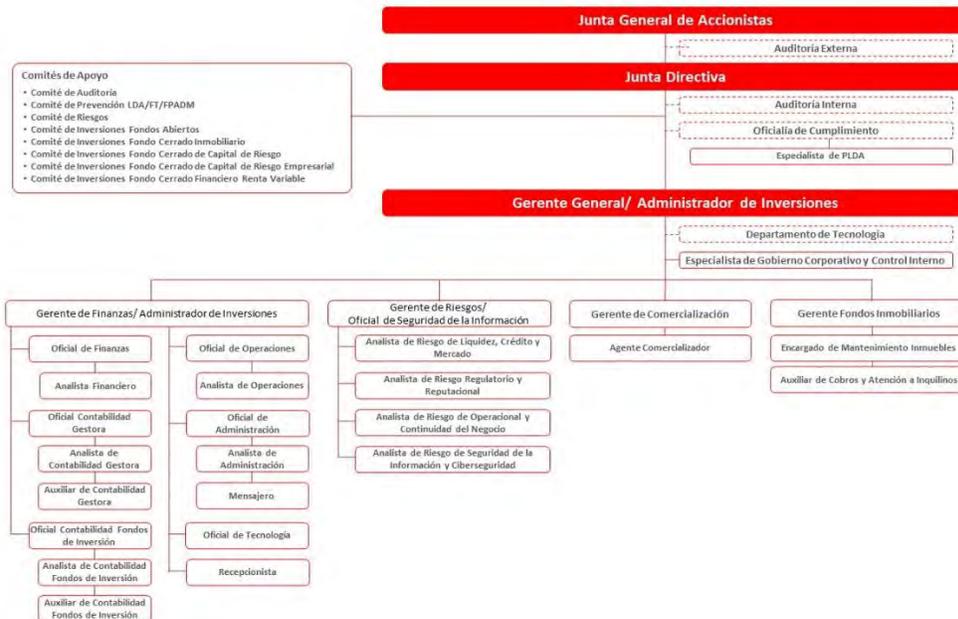
### Junta Directiva

Cargo	Nombre
Director Presidente	Gabriel Eduardo Delgado Suazo
Director Vicepresidente	José Ricardo Estrada Tenorio
Director Secretario	Carlos Marcelo Olano Romero
Director Suplente	Sara de Jesús Ochoa Matamoros
Director Suplente	Luis José Noyola Palucha
Director Suplente	Ricardo Miguel Granillo Funes

### Accionistas

Accionista	Participación
Inversiones Financieras Atlántida, S.A	99.996%
Guillermo Bueso Anduray	0.004%
<b>Total</b>	<b>100.000%</b>

## Organigrama



Asiento	Nombre	Dirección
GE-0001-2017	ATLÁNTIDA CAPITAL, SOCIEDAD ANÓNIMA GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN	87 Avenida Norte y Calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02, Colonia Escalón, San Salvador

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESAS+

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



**NÚMERO DE REGISTRO**

# **NÚMERO DE REGISTRO EN EL REGISTRO PÚBLICO**

## **BURSÁTIL (RPB)**

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

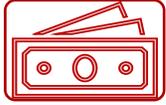


**Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progres+**



## **PRINCIPALES LOGROS**

## PRINCIPALES LOGROS



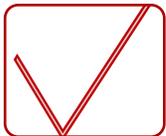
El monto total de colocación durante el año 2024 asciende a **US\$ 4,083,752.25**



Se realizó la adquisición de **6 inmuebles**, por un monto total de **US\$3,650,000.00**.



Pacific Credit Rating emitió una calificación de riesgo de sv MA+f con perspectiva estable.



El rendimiento anual promedio fue de **7.4949%**, considerando cortes trimestrales y plusvalías en inmuebles.



# Fondo Inmobiliario Atlántida Progresas+



# DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

# DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESAS+

### Objeto del Fondo

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

### Tipo de Inversionista Objetivo

Este Fondo de Inversión está recomendado para aquellos inversionistas con las siguientes características:

Persona natural o jurídica.

Con horizonte de inversión de mediano a largo plazo.

Que desee participar de una cartera inmobiliaria y dispuesto a asumir riesgos por su participación en el mercado inmobiliario. Asimismo, que pretenda obtener una plusvalía o valor agregado por la revalorización de los inmuebles (la cual puede ser positiva, nula o negativa).

Que posea la capacidad de soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Que no requieren de un ingreso periódico cierto ni de una alta liquidez inmediata, principalmente, porque dentro de la cartera del fondo pueden existir inmuebles que no generen ingreso por concepto de alquileres o que dicho ingreso puede verse afectado por condiciones de desocupación de los inmuebles, incumplimiento por parte de los arrendatarios y procesos legales de desahucio.

### Entidad Comercializadora

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

## **Plazo de duración del Fondo**

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ tiene una duración máxima de 30 años.

## **Política de Inversión**

Este Fondo Cerrado Inmobiliario puede invertir en inmuebles del tipo comercial, restaurantes, oficinas, bodegas, parques industriales, zonas francas, hoteles y viviendas, ya sea del tipo rústico o urbano. La zona geográfica de los inmuebles objeto de inversión debe de ser al interior del país El Salvador. Los inmuebles deben de estar completamente terminados y con un buen mantenimiento, la antigüedad debe de ser menor a los 15 años, solventes de la Administración Tributaria, total o parcialmente ocupadas, ser valorados por peritos inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero y libres de todo gravamen.

## **Calificación de Riesgo Vigente**

Pacific Credit Rating, en comité número 197/2024 del 07 de octubre de 2024, otorgó la calificación de riesgo de sv MA+f con perspectiva estable. Según el perfil del Fondo, estos fondos de inversión están dirigidos a los inversionistas que tienen un perfil de inversión caracterizado por asumir un riesgo moderado, obteniendo una rentabilidad mayor con una probabilidad baja de pérdidas inesperadas o con bajos niveles de severidad, además, corresponde a fondos de inversión con una moderada vulnerabilidad a sufrir pérdidas en el valor y a fondos de inversión con una moderada volatilidad ante cambios en las condiciones de mercado. Los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio son buenos. Los Fondos de inversión agrupados en este nivel poseen carteras balanceadas cuyas emisiones y/o calidad de activos fluctúan entre niveles de calidad crediticia sobresalientes hasta satisfactorias, con el objeto de tratar de aprovechar oportunidades de rendimientos mayores. La administración del fondo cuenta con capacidad para llevar a cabo una muy buena gestión de los recursos a su cargo. El riesgo fiduciario es considerablemente bajo como resultado de al menos la concurrencia de la capacidad profesional de los administradores, el muy buen diseño organizacional y de procesos, la efectiva ejecución de dichos procesos, así como por el uso de sistemas de información de muy alta calidad.

SCRiesgo, en sesión ordinaria número 6362024 del 30 de octubre de 2024, otorgó la clasificación de scr A+ 2 (SLV) con perspectiva estable. La clasificación otorgada se debe a la calidad y diversificación de los activos del Fondo, la capacidad para la generación de los flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, además, el Fondo presenta 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. Por otro lado, el Fondo posee moderada sensibilidad a las condiciones cambiantes del mercado, por lo que se espera que el Fondo presente alguna variabilidad a través de cambios en los escenarios de mercado.

## Comité de Inversiones

### Miembros del Comité de Inversión de Fondo de Inversión Cerrado de Inmobiliario Atlántida Progres +

- Gabriel Eduardo Delgado Suazo.
- Arturo Herman Medrano Castañeda.
- Manuel Dávila Lázarus.
- Carlos Marcelo Olano Romero.
- Carlos Alberto Coto Gómez.
- Sara de Jesús Ochoa Matamoros.

### Participantes, no miembros:

- Francisco Javier Mayora Re

### Cambios

Sin cambios.

### Sesiones

Número de sesiones en el período: 12 sesiones.

Número de sesión	Número de Acta	Fecha de sesión
1	01/2024	08/01/2024
2	02/2024	12/02/2024
3	03/2024	11/03/2024
4	04/2024	09/04/2024
5	05/2024	07/05/2024
6	06/2024	11/06/2024

7	07/2024	15/07/2024
8	08/2024	13/08/2024
9	09/2024	16/09/2024
10	10/2024	15/10/2024
11	11/2024	12/11/2024
12	12/2024	10/12/2024

### **Temas tratados a lo largo del periodo:**

#### **Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 01/2024**

San Salvador, ocho de enero de dos mil veinticuatro.

- Estudio de Mercado de Inmuebles.
- Riesgo de Cartera Inmobiliaria.
- Recomendaciones.

#### **Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 02/2024**

San Salvador, doce de febrero de dos mil veinticuatro.

- Informe de patrimonio e inversiones al 31 de enero de 2024.

#### **Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 03/2024**

San Salvador, once de marzo de dos mil veinticuatro.

- Informe de patrimonio e inversiones al 29 de febrero de 2024.

#### **Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 04/2024**

San Salvador, nueve de abril de dos mil veinticuatro.

- Informe de patrimonio e inversiones al 31 de marzo de 2024.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 05/2024

San Salvador, siete de mayo de dos mil veinticuatro.

- Informe de patrimonio e inversiones al 30 de abril de 2024

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 06/2024

San Salvador, once de junio de dos mil veinticuatro.

- Informe de patrimonio e inversiones al 31 de mayo de 2024.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 07/2024

San Salvador, quince de julio de dos mil veinticuatro.

- Informe de patrimonio e inversiones al 30 de junio de 2024.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 08/2024

San Salvador, trece de agosto de dos mil veinticuatro.

- Informe de patrimonio e inversiones al 31 de julio de 2024.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 09/2024

San Salvador, dieciséis de septiembre de dos mil veinticuatro.

- Informe de patrimonio e inversiones al 31 de agosto de 2024.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 10/2024

San Salvador, quince de octubre de dos mil veinticuatro.

- Informe de patrimonio e inversiones al 30 de septiembre de 2024.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 11/2024

San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinticuatro.

- Informe de patrimonio e inversiones al 31 de octubre de 2024.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 12/2024

San Salvador, diez de diciembre de dos mil veinticuatro.

- Informe de patrimonio e inversiones al 30 de noviembre de 2024.



**Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresas+**



**ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DEL FONDO**

## ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DEL FONDO

### INVERSIONES DEL FONDO

Atlántida Capital S. A., Gestora de Fondos de Inversión, ha realizado distintas inversiones a nombre del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ durante el año 2024. A continuación, se presenta un resumen de las inversiones:

#### Comportamiento del Patrimonio y Valor Cuota



El patrimonio del Fondo al 31 de diciembre de 2024 fue de US\$ 70,997,773.21, conformado por 12,048 cuotas de participación. El valor cuota al cierre del año fue de US\$ 5,892.909463, por ser corte trimestral el valor cuota cae al valor nominal de las cuotas de participación.

### Composición del Portafolio Financiero

Clasificación	Porcentaje	Detalle
<b>Por Tipo de Instrumento</b>	73.3497%	Inversiones en Fondos de Inversión
	26.6503%	Depósitos en Cuentas Corrientes
<b>Por Sector Económico</b>	73.3497%	Fondos de Inversión
	26.6503%	Banca
<b>Por Emisor</b>	73.3497%	Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida
	21.9198%	Banco Atlántida de El Salvador, S.A.
	4.7305%	Otros bancos
<b>Por Clasificación de Riesgo</b>	73.3497%	A-
	21.9198%	AA-
	4.7305%	AAA

En cuanto a la cartera financiera del Fondo, la mayor parte de los recursos están en inversiones en Fondos de Inversión, la otra parte de las inversiones están en cuentas corrientes del Banco Atlántida de El Salvador, S.A. Por tipo de moneda, el 100% del portafolio está con dólares de los Estados Unidos de América, y por el origen del país del emisor, el 100% de la cartera es de El Salvador.

## Composición del Portafolio de Inmuebles

Clasificación	Valor	Detalle
<b>Por Tipo de Inmueble</b>	100%	\$ 70,348,533.04 Urbano, \$ 4,755,000.00 Rústico
<b>Por Ubicación Geográfica</b>	100%	51% San Salvador, 29% La Libertad, 8% Santa Ana; 4% La Paz; 4% San Miguel; Sonsonate 2%; 2% San Vicente
<b>Por Sector Económico</b>	100%	48% Oficinas, 22% Bancos; 14% Restaurantes; 10% Administradora de Fondos de Pensiones; 4% Industria; 2% Comercio
<b>Rendimiento Promedio</b>	6.6296%	Rendimiento diario anualizado de los últimos seis meses, considerando los beneficios acumulados.
<b>Rendimiento Promedio</b>	2.1456%	Rendimiento diario anualizado de los últimos seis meses, sin considerar los beneficios acumulados.
<b>Cantidad de Inmuebles</b>	22	Locales Torre Futura, Locales Torre Avante, Centro Financiero Banco Atlántida, Edificios AFP Confía, Bodega Westgate, Locales Edificio Insigne, Nave Zona Franca Internacional, Centro Financiero Óptima, Local Torre Futura, Inmueble SISA, Inmueble SAA, Inmueble La Mascota, Inmueble Paseo General Escalón, Inmueble El Encuentro Opico, Inmueble El Encuentro Sonsonate, Inmueble Alameda Manuel Enrique Araujo; Inmueble Agencia Soyapango, Inmueble Agencia Apopa, Inmueble Agencia San Miguel, Inmueble Parqueo San Miguel, Inmueble Agencia Santa Tecla, Inmueble Agencia San Vicente.
<b>Cantidad de Inquilinos</b>	33	Inquilinos
<b>Área Arrendable Total</b>	67,625.74	M <sup>2</sup>
<b>Porcentaje de Morosidad</b>	0%	Al 31 de diciembre de 2024

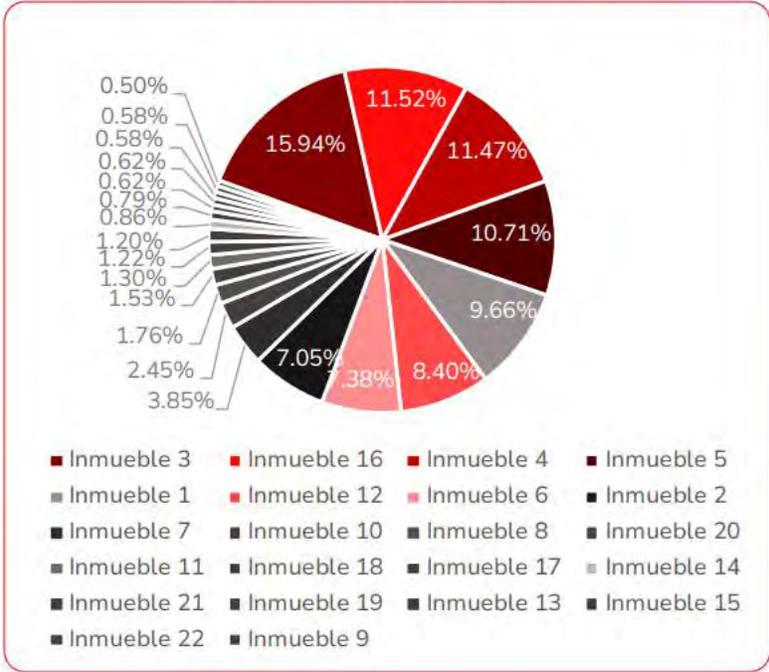
**Porcentaje de Ocupación** 99.66% Al 31 de diciembre de 2024

**Nivel de Endeudamiento** 0.20 veces el Patrimonio

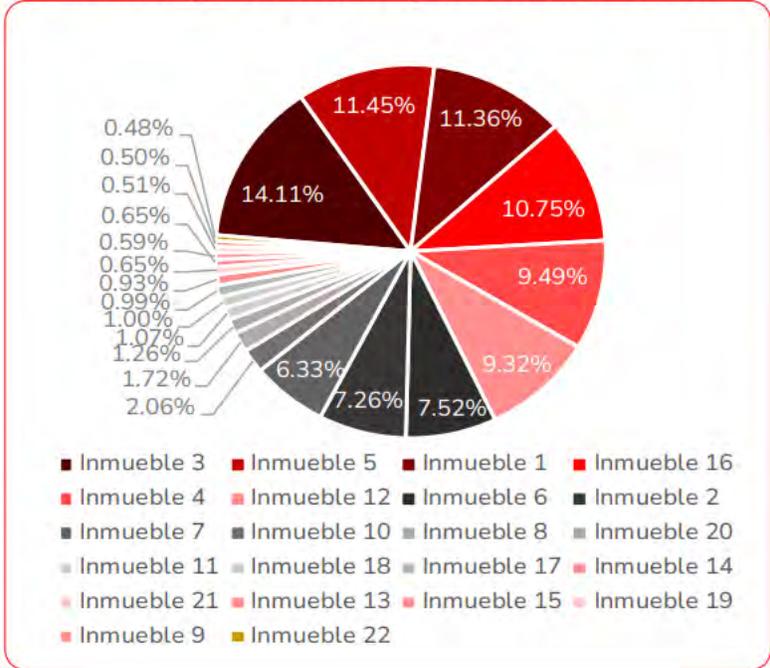
La mayor parte de los inmuebles del Fondo están ubicados en San Salvador, son del tipo urbano y han sido destinados para oficinas. Al cierre del año 2024, la cartera inmobiliaria está conformada por 22 inmuebles y 33 inquilinos. Gracias a los esfuerzos enfocados en la relación con los inquilinos, el año se cerró sin porcentaje de morosidad y con un nivel de ocupación del 99.66%.

Inquilino	Concentración	Inquilino	Concentración
1	22.60%	18	0.29%
2	22.36%	19	0.27%
3	18.39%	20	0.22%
4	13.09%	21	0.21%
5	7.65%	22	0.20%
6	4.00%	23	0.19%
7	2.51%	24	0.18%
8	1.49%	25	0.18%
9	1.23%	26	0.16%
10	0.74%	27	0.15%
11	0.74%	28	0.14%
12	0.71%	29	0.14%
13	0.49%	30	0.09%
14	0.42%	31	0.08%
15	0.40%	32	0.02%
16	0.35%	33	0.01%
17	0.32%		

### Ingresos por Inmuebles



### Porcentaje de Participación de Activos



## Datos Generales

Datos Generales	Valor
<b>Administrador de Inversiones</b>	Lic. Francisco Javier Mayora Re Lic. Carlos José Moreno Rivas
<b>Clasificación de Riesgo</b>	SCRIESGO: scr A+ 2 (SLV) PCR: SV MA+F Estable.
<b>Depositaria</b>	Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
<b>Objeto del Fondo</b>	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ tiene por objetivo la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado de valores salvadoreño, tanto del sector público como del sector privado, así como en Certificados de depósitos a plazo fijo, Cuotas de participación en Fondos de Inversión Abiertos, Cuentas de ahorro y corrientes. Es un fondo de mediano a largo plazo debido a su composición de cartera de inversiones.
<b>Resumen de los Objetivos y Políticas de Inversión</b>	Refiérase al Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +, numeral 5.3.
<b>Tipo de Fondo</b>	Cerrado Inmobiliario
<b>Fecha de Inicio de Operaciones</b>	10/09/2019
<b>Patrimonio del Fondo</b>	\$ 70,997,773.21
<b>Cuotas de Participación</b>	12,048
<b>Número de Partícipes</b>	74
<b>Valor Cuota (al 31/12/2024)</b>	\$ 5,892.909463
<b>Precio de Mercado de la Cuota de Participación</b>	\$ 5,892.909463
<b>Valor Nominal</b>	\$ 5,892.909463

VAR (USD)	\$0.00
Comisión de Administración	3.00%

## 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.

## Gastos

Gastos con cargo al Fondo	Valor
Honorarios de auditores externos del Fondo	Mínimo \$4,800 anual.

<b>Gastos de organización de asamblea anual y de asambleas extraordinarias de inversionistas</b>	Mínimo \$4,800 anual.
<b>Impuestos territoriales y municipales de los inmuebles del Fondo</b>	Mínimo 0.25% sobre el valor declarado del inmueble.
<b>Seguros de cobertura general (todo riesgo daño físico, rentas caídas, responsabilidad civil y otros que requieran los inmuebles del Fondo)</b>	Mínimo 0.25% en concepto de prima.
<b>Mantenimiento físico de los inmuebles</b>	Mínimo 0.50% sobre el valor del inmueble.
<b>Valoraciones de las propiedades</b>	Mínimo \$4,800 anual.
<b>Valoraciones de las inversiones</b>	Mínimo \$10,000 anual.
<b>Servicios de Custodio de los activos financieros del Fondo, así como de los títulos de participación en circulación</b>	Función de tarifas de CEDEVAL.
<b>Las comisiones BVES realice a través de sus sistemas transaccionales</b>	Función de tarifas de BVES.
<b>Comisiones a corredores de bienes raíces</b>	Mínimo un mes de alquiler.
<b>Gastos de traspaso a cargo del Fondo en transacciones de compra y venta de inmuebles</b>	En función del precio de compra del inmueble.
<b>Costos de litigios y gastos legales por defensa del Fondo, por procesos judiciales, desahucios, entre otros</b>	Mínimo \$1,500 anual.
<b>Gastos de remodelación y ampliación de inmuebles o locales</b>	Hasta un 25% o mayor en función de los requerimientos de la propiedad.
<b>Calificación de riesgos</b>	Mínimo \$4,000 anual.
<b>Comisiones de casa de corredores de bolsa</b>	En función del volumen negociado y comisiones de la casa de corredores de bolsa.
<b>Publicación de estados financieros del Fondo</b>	Mínimo \$3,000 anual.

<b>Gastos por servicios bancarios</b>	En función de las tarifas y comisiones de cada Banco.
<b>Gastos registrales</b>	Función de las tarifas de la Superintendencia. Aproximadamente un 0,015% del monto de la emisión, máximo \$15,000.00.
<b>Comisión Gestora</b>	Máximo 3% anual.
<b>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</b>	Función de las condiciones de cada Banco con el que se decida tramitar el financiamiento.
<b>Publicidad del Fondo de Inversión</b>	Mínimo \$30,000 en Publicidad en los primeros años.



## **FACTORES DE RIESGO**

# FACTORES DE RIESGO

## PROCESOS DE GESTIÓN DE RIESGOS

La administración o gestión integral del riesgo es un proceso continuo que de forma sistemática identifica, mide, monitorea, controla o mitiga y divulga los distintos riesgos a los que está expuesta la empresa.

Para que el proceso sea efectivo demanda que éste sea un ciclo de retroalimentación permanente entre las etapas y todos los niveles de la organización. Los pasos en el proceso de gestión de riesgo no son etapas estáticas, sino que corresponden a un flujo de información que debe ocurrir de manera sistemática y continua entre los distintos niveles y áreas funcionales, y que garantiza que los distintos riesgos y su gestión son reevaluados de forma permanente para poder ser gestionados de manera efectiva.

---

Etapa del Proceso	Descripción
<b>Identificación</b>	Se reconocen y se entienden los riesgos existentes en cada operación, producto, proceso y línea de negocio que desarrolla la entidad y de aquellos que se produzcan en las nuevas líneas de negocio. En esta etapa se identifican los factores de riesgos, que son variables y cuyos movimientos pueden generar cambios en el patrimonio de la entidad o en el de los fondos que esta administra.
<b>Medición</b>	Se refiere a cuantificación de los riesgos con el objeto de determinar el cumplimiento o adecuación de las políticas, los límites fijados y medir el posible impacto económico en los resultados financieros de la entidad. Las metodologías y herramientas para medir los riesgos deben estar de conformidad con su estructura organizacional, volumen y naturaleza de sus operaciones y los niveles de riesgos asumidos.

---

<p><b>Control o Mitigación</b></p>	<p>Busca que las políticas, límites y procedimientos establecidos para el tratamiento y mitigación de los riesgos sean apropiadamente ejecutados. Se refiere a las acciones o mecanismos de cobertura y control implementados por la entidad con la finalidad de prevenir o reducir los efectos negativos en caso de materializarse los eventos adversos de los riesgos identificados y gestionados. Debe establecerse un plan de acción para implementar medidas que busquen mitigar los eventos de riesgos identificados.</p>
<p><b>Monitoreo</b></p>	<p>Da seguimiento sistemático y permanente a las exposiciones de riesgos, su evolución, tendencia y los resultados de las acciones adoptadas. Los sistemas que se utilicen deberán asegurar una revisión periódica y objetiva de las posiciones de riesgos y la generación de información suficiente para apoyar los procesos de toma de decisiones. Las prácticas de control son los procesos y mecanismos para:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Minimizar los factores de riesgo</li> <li>Garantizar la calidad de la operación</li> <li>Fortalecer los mecanismos de control interno.</li> <li>Cumplir con la normatividad.</li> <li>Establecer límites</li> </ul> <p>No todo riesgo puede controlarse en su totalidad.</p>

## PRINCIPALES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD

Existen muchos tipos de riesgo que son comunes a todas las Gestoras de Fondos de Inversión y que pueden ser catalogados en tres grandes categorías, como se muestra en el siguiente cuadro:

RIESGO NO FINANCIERO	RIESGO FINANCIERO	RIESGO EXTERNO
Riesgo operacional	Riesgo de mercado	Riesgo nacional e
Riesgo legal	Riesgo de liquidez	internacional
Riesgo tecnológico	Riesgo de crédito	
Riesgo reputacional		

Riesgo estratégico

Riesgo de fraude

Riesgo de contraparte

## **Riesgo No Financiero**

### **Riesgo Operacional**

El Riesgo Operativo es la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, y la infraestructura.

### **Riesgo Legal**

Es el que puede verificarse en la organización y comprende la exposición a sanciones, penalidades, suspensión o cancelación de autorizaciones o registros, u obligada a indemnizar daños u otras consecuencias económicas y de otra índole por el incumplimiento de normas jurídicas y obligaciones contractuales.

### **Riesgo Tecnológico**

Es aquel que se define como la posibilidad de que existan consecuencias indeseables o inconvenientes de un acontecimiento relacionado con el acceso o uso de la tecnología y cuya aparición no se puede determinar a priori.

### **Riesgo Reputacional**

Es la posibilidad de que se produzcan pérdidas, debido al desprestigio, a la formación de una opinión pública negativa sobre los servicios prestados por la empresa y sus prácticas de negocios, que fomente la creación de una mala imagen o un posicionamiento negativo en el mercado, en los clientes, en los emisores, en los proveedores, en los socios comerciales, en el ente regulador y conlleve a una disminución del volumen de sus operaciones y clientes, a la caída de ingresos, etc.

### **Riesgo Estratégico**

Es el procedente de una estrategia de negociaciones inadecuadas o de un cambio adverso en las previsiones, parámetros, objetivos y otras funciones que respaldan esas estrategias.

### **Riesgo de Fraude**

Es el que proviene de la posibilidad de que una persona dentro o fuera de la organización actúe en forma contraria a la verdad y a la rectitud con el fin de obtener un bien patrimonial.

### **Riesgo de Contraparte**

Es la posibilidad de pérdida que se puede producir debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por una parte para la liquidación de una operación debido a situaciones de iliquidez, insolvencia, capacidad operativa o actuaciones indebidas.

## **Riesgo Financiero**

### **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.).

### **Riesgo de Liquidez**

Es la posibilidad de que una entidad no sea capaz de atender a sus compromisos de pago en el corto plazo y sufra una pérdida patrimonial como consecuencia.

### **Riesgo de Crédito**

Es la posible pérdida de un agente económico como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones contractuales que incumben a las contrapartes con las que se relaciona o bien por un deterioro de la calificación crediticia del emisor o título valor.

## **Riesgo Externo**

### **Riesgo Nacional e Internacional**

Son aquellos riesgos derivados de las coyunturas nacionales o internacionales que puedan impactar el funcionamiento del negocio.

## **POLÍTICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS**

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, ha desarrollado diferentes manuales y políticas con el objetivo de mitigar riesgos y agilizar sus procesos. A continuación, se colocan algunos de los documentos que apoyan la gestión de la sociedad:

---

**Nombre**

**Código de Conducta**

**Código de Gobierno Corporativo**

**Manual de Recursos Humanos**

**Manual Operativo**

**Manual para la Gestión de Riesgos de la Ciberseguridad y Seguridad de la Información**

**Manual para la Gestión Integral de Riesgos**

**Manual para la Prevención de Lavado de Dinero y Activos, Financiación del Terrorismo y la Financiación a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva**

**Plan de Continuidad del Negocio**

**Política atención a consultas, quejas y reclamos de Clientes**

**Política de Comercialización**

**Política de Confidencialidad de la Información**

**Política de Continuidad del Negocio**

**Política de Descripción de Puestos**

**Política de Riesgo Operacional**

**Política de Seguridad de la Información**

**Política de Selección y Evaluación de Proveedores**

**Política para la Administración de Cuentas de Usuarios**

**Política para la Gestión de Inversiones propias por parte de la Gestora**

---

## DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍAS Y HERRAMIENTAS PARA LA MITIGACIÓN DE RIESGOS

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, ha desarrollado una serie de herramientas, manuales y políticas para la gestión de los riesgos inherentes a su actividad. A continuación, se detallan las metodologías para el control de los riesgos:

N°	Riesgo	Sub Riesgo	Variables/Mitigantes
1		Riesgo legal	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
2	Riesgo Operacional	Riesgo reputacional	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
3		Riesgo estratégico	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.

4		Riesgo tecnológico	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo, disposiciones de ética, lavado de dinero, permisos de usuario, infraestructura tecnológica, continuidad del negocio, proveedores y backups establecidos en los manuales citados.
5		Riesgo de fraude	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
6		Riesgo de crédito	Clasificación de riesgo, Análisis de 4C, Razones financieras del emisor o contraparte, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionadas
7	Riesgo Financiero	Riesgo de mercado	VAR, Duración Macaulay, Duración Modificada, PVBP, Valorización de inversiones, Pruebas de stress, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionadas

		<p>Índices de concentraciones, Porcentaje de Activos de alta liquidez, Razones financieras del Fondo o Gestora, Probabilidad de rescates significativos a un horizonte T, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionadas</p>
8	Riesgo de liquidez	
9	Riesgo político	<p>Monitoreo de acontecimientos, políticas públicas o políticas macroeconómicas del país, seguimiento de indicadores financieros de país.</p>
10	Riesgo Externo	<p>Riesgo de seguridad</p> <p>Monitoreo de acontecimientos, políticas públicas o políticas macroeconómicas del país, seguimiento de indicadores financieros de país, tasas de homicidios, entre otros.</p>



# **INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA**

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+

(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S. A.)

Informe de los Auditores Independientes y

Estados financieros

31 de diciembre de 2024

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+

(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión,  
Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,  
actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S. A.)

## Contenido

---

	<b>Páginas</b>
<b>Informe de los Auditores Independientes</b>	1 - 4
<b>Estados Financieros:</b>	
Balance General	5
Estado de Resultado Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 - 45



## Informe de los auditores independientes

A la Asamblea de Partícipes de  
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+

### **Nuestra opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ (el Fondo) administrado por Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión (la Gestora) al 31 de diciembre de 2024, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión vigente en El Salvador, como se describe en la Nota 2 a los estados financieros.

### **Lo que hemos auditado**

Los estados financieros del Fondo comprenden:

- El balance general al 31 de diciembre de 2024;
- El estado del resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- El estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables significativas y otra información explicativa.

### **Fundamento para la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Independencia**

Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia), emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de El Salvador. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética de la República de El Salvador.



A la Asamblea de Partícipes de  
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+  
Página 2

***Asunto de énfasis***

Hacemos referencia a la Nota 2 a los estados financieros, en la cual se describe que los estados financieros y las notas respectivas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, son elaborados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para las Fondos de Inversión vigente en El Salvador, las cuales establecen el contenido mínimo y los procedimientos para la elaboración de los estados financieros, así como el contenido de los estados financieros y las notas respectivas. Nuestra opinión no es calificada con relación a este asunto.

***Otra información***

La Gerencia de la Gestora es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en la Memoria de Labores Anual, pero no incluye los estados financieros ni el informe de nuestra auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si de otra manera pareciera que existe un error importante. Si, en función del trabajo que hemos realizado, llegamos a la conclusión de que existe una declaración errónea importante en esa otra información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

**Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno de la Gestora en relación con los estados financieros**

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las normas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión vigente en El Salvador, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Fondo de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Gestora son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Fondo.



A la Asamblea de Partícipes de  
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+  
Página 3

**Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulta de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fondo deje de continuar como un negocio en marcha.



A la Asamblea de Partícipes de  
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+  
Página 4

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Gestora en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios**

Los honorarios que fueron pagados o son pagaderos a PricewaterhouseCoopers, Ltda. de C. V., por los servicios de auditoría de los estados financieros del Fondo del año 2024, ascendieron a \$9,000 y otros servicios permitidos de \$3,900.

PricewaterhouseCoopers, Ltda. de C. V.  
Registro N°214

William Menjivar Bernal  
Socio

11 de febrero de 2025



**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Balance General**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales, excepto el número de cuotas de participación y su valor unitario – Nota 2)*

	Notas	2024	2023
<b>Activo</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 2,526.53	\$ 1,721.25
Inversiones financieras	7	7,761.59	8,594.21
Cuentas por cobrar netas	8	424.76	173.94
Impuestos		1.85	1.86
Otros activos		47.55	48.59
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades de inversión	9	<u>75,103.53</u>	<u>69,786.31</u>
<b>Total Activos</b>		<u>\$85,865.81</u>	<u>\$80,326.16</u>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Pasivos Financieros a Valor Razonable			
Préstamos con bancos y otras entidades del sistema financiero	13	\$ 448.89	\$ 550.79
Cuentas por pagar	11, 12	1,044.03	1,068.31
Impuestos por pagar		49.45	32.13
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Préstamos de largo plazo	13	12,922.95	13,242.11
Depósitos en garantía recibidos a largo plazo		<u>402.72</u>	<u>377.61</u>
<b>Total Pasivos</b>		<u>14,868.04</u>	<u>15,270.95</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Participaciones	15	64,863.24	60,795.32
Patrimonio restringido	15	<u>6,134.53</u>	<u>4,259.89</u>
<b>Total Patrimonio</b>		<u>70,997.77</u>	<u>65,055.21</u>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<u>\$85,865.81</u>	<u>\$80,326.16</u>
<b>Número de cuotas de participación emitidas y pagadas</b>		<u>12,048</u>	<u>11,344</u>
<b>Valor unitario de cuota de participación</b>		<u>5,892.91</u>	<u>5,734.77</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Estado de Resultado Integral**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales, excepto el número de cuotas de participación y su valor unitario – Nota 2)*

	Notas	2024	2023
<b>Ingresos de operación</b>			
Ingresos por inversiones	16, 18	\$ 627.47	\$ 642.28
Ingresos por propiedades de inversión	17, 19	7,627.68	6,324.90
<b>Gastos de operación:</b>		-	-
Gastos financieros por operaciones con instrumentos financieros		(156.93)	(27.64)
Pérdidas por propiedades de inversión	19	(39.33)	-
Gastos por gestión	20	(1,583.36)	(1,140.70)
Gastos generales de administración y comités	21	<u>(600.19)</u>	<u>(293.96)</u>
<b>Resultados de operación</b>		<u>5,875.34</u>	<u>5,504.88</u>
Gastos por obligaciones con instituciones financieras		(1,095.46)	(1,002.26)
Otros ingresos y gastos	22	<u>(0.06)</u>	<u>20.02</u>
<b>Utilidad del ejercicio</b>		<u>4,779.82</u>	<u>4,522.64</u>
<b>Otra utilidad integral</b>			
Ajustes por cambios en el valor razonable de instrumentos financieros de cobertura		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultado integral total del período</b>		4,779.82	4,522.64
Ganancias por título participación básicas (expresada en moneda (\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota)		<u>\$ 0.40</u>	<u>\$ 0.44</u>
<b>Beneficios netos por cuota</b>			
Beneficios netos por distribuir		<u>0.05</u>	<u>0.06</u>
Número de cuotas de participación emitidas y pagadas		<u>12,048.00</u>	<u>11,344.00</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

**Al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

<b>Conceptos</b>	<b>Notas</b>	<b>Participaciones</b>	<b>Resultados por aplicar</b>	<b>Patrimonio restringido</b>	<b>Patrimonio total</b>
<b>Balance al 1 de enero de 2023</b>		\$46,311.26	-	\$2,247.73	\$48,558.99
Incremento por nuevas cuotas de participación	15	14,484.06	-	-	14,484.06
Beneficios distribuidos		-	\$(2,510.49)	-	(2,510.49)
Ajuste por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		-	-	-	-
Utilidad del período	15	-	<u>2,510.49</u>	<u>2,012.16</u>	<u>4,522.65</u>
<b>Balance al 31 de diciembre de 2023</b>		<u>\$60,795.32</u>	<u>-</u>	<u>\$4,259.89</u>	<u>\$65,055.21</u>
Incremento por nuevas cuotas de participación	15	\$ 4,067.92	-	-	\$ 4,067.92
Beneficios distribuidos		-	(2,821.28)	-	(2,821.28)
Transferencias netas de beneficios distribuibles		-	-	\$ (83.90)	(83.90)
Ajuste por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		-	-	-	-
Utilidad del período	15	-	<u>2,821.28</u>	<u>1,958.54</u>	<u>4,779.82</u>
<b>Balance al 31 de diciembre de 2024</b>		<u>\$64,863.24</u>	<u>-</u>	<u>\$6,134.53</u>	<u>\$70,997.77</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Estado de Flujos de Efectivo**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

	Notas	2024	2023
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:			
Intereses recibidos		\$ 44.86	\$ 81.28
Dividendos recibidos		109.54	302.53
Depósitos por arrendamientos operativos recibidos		25.11	87.80
Cobros a inquilinos		6,132.46	4,634.77
Pagos a proveedores de servicios		(2,105.91)	(1,205.06)
Pago de intereses sobre préstamos		(1,088.50)	(1,002.77)
Otros pagos relativos a la actividad		<u>(145.29)</u>	<u>(50.91)</u>
<b>Efectivo neto usado en actividades de operación</b>		<u>2,972.27</u>	<u>2,847.64</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:			
Venta de inversiones financieras		1,072.55	-
Adquisición de inversiones inmobiliarias	9	<u>(3,786.72)</u>	<u>(15,884.03)</u>
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>		<u>(2,714.17)</u>	<u>(15,884.03)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:			
Aportes de los partícipes		4,067.92	14,484.06
Préstamos recibidos		-	8,000.00
Préstamos pagados		(428.02)	(8,353.87)
Pago de beneficios a partícipes		<u>(3,092.72)</u>	<u>(2,481.60)</u>
<b>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</b>		<u>547.18</u>	<u>11,648.59</u>
Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		805.28	(1,387.80)
Efectivo y equivalente de efectivo al 1 de enero		<u>1,721.25</u>	<u>3,109.05</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre</b>	6	<u>\$2,526.53</u>	<u>\$ 1,721.25</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+

(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)

## Notas a los estados financieros

(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)

---

### 1. Identificación del Fondo

- a. Los estados financieros y las notas que acompañan corresponden al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ (en adelante “el Fondo”), el cual fue autorizado según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD 11/2019 de fecha 14 de marzo de 2019, inscritos bajo los asientos registrales números FC-0001-2019.

El Fondo inició operaciones el 10 de septiembre de 2019.

- b. Los estados financieros en conjunto del Fondo están conformados por: el Balance General, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo, y las notas a los estados financieros.

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en Balance General es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de lo devengado. El Estado de Resultado Integral clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El Estado de Flujos de Efectivo se prepara utilizando el método directo.

- c. Los Estados Financieros que se presentan son, el Balance General al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y el resto de los estados financieros cubren el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- d. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ es clasificado como cerrado, constituido en El Salvador con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.
- e. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, tiene por objeto la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado 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.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Notas a los estados financieros**

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

---

Este Fondo de Inversión está recomendado para aquellos partícipes personas naturales o jurídicas que deseen manejar su inversión a 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.

- f. El Fondo fue constituido por un plazo de 30 años.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ (Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)

## Notas a los estados financieros

(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)

---

- g. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 serán aprobados para su divulgación en sesión de Asamblea de Partícipes a celebrarse el 26 de febrero de 2024.
- h. Los estados financieros no podrán ser modificados luego de haberlos divulgado ni aun por los Partícipes del Fondo, a menos que la Superintendencia del Sistema Financiero determine la existencia de datos que alteren, modifiquen o afecten los estados financieros publicados, a las notas o que estas últimas no han sido publicadas en su totalidad, podrá requerir a la Gestora por cuenta del Fondo efectúe los cambios necesarios, por lo que se hará una nueva publicación, en el mismo medio que fue publicado originalmente, acompañado de su nota explicativa propuesta por la Gestora y aprobada por la Superintendencia.
- i. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ es administrado por Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión, cuya actividad principal es la administración de fondos de inversión, es una sociedad salvadoreña Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A., regida por las leyes de El Salvador y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero, con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.

## 2. Bases de Preparación

### a) *Declaración sobre las bases de preparación*

Las normas utilizadas en la preparación de los estados financieros han sido emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva. Los estados financieros han sido preparados por la Gestora con base a las normas emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva que le son aplicables y las Normas de Contabilidad NIIF (NIIF), prevaleciendo la normativa emitida por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva, cuando haya conflicto con las NIIF. Además, cuando éstas presenten diferentes formas y opciones para medir y contabilizar un mismo elemento o evento se deberá adoptar el criterio más conservador de las Normas Internacionales de Información Financiera. Se deberá presentar en nota las principales divergencias entre las normas utilizadas y las NIIF.

Las principales divergencias entre las normas utilizadas y las NIIF se detallan en la Nota N° 32.

### b) *Bases de medición*

Los estados financieros del Fondo han sido preparados con base al costo amortizado, con excepción de inversiones en títulos valores y las propiedades de inversión, las cuales están valoradas al valor razonable.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ (Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)

## Notas a los estados financieros

(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)

---

c) *Moneda funcional y de presentación*

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (\$), moneda de curso legal en El Salvador desde el año 2001. Las cifras de los estados financieros y las de sus notas están expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América con dos decimales, utilizando la regla de redondeo siguiente: si el dígito a la derecha del último requerido es mayor que 5, el último dígito requerido se aumenta una unidad. Si el dígito a la derecha del último requerido es menor que 5, el último dígito se deja intacto. El valor unitario de las cuotas de participación se expresa en cifras absolutas.

d) *Uso de estimaciones y criterios:*

La preparación de los estados financieros requiere que se realicen ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de los pasivos contingentes por los períodos informados en los estados financieros. Los activos, pasivos, ingresos y gastos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

e) *Cambios en políticas contables*

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no había efectuado ningún cambio en las políticas contables.

### 3. Políticas Contables Significativas

a) *Efectivo y equivalentes de efectivo*

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarias, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Las partidas incluidas en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. En el Estado de Flujos de Efectivo, los flujos de efectivo se han clasificado en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generaron esos flujos de efectivo.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ (Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)

## Notas a los estados financieros

(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)

---

### b) *Activos y pasivos financieros*

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable.

El Fondo reconoce un activo o un pasivo financiero en su Balance General, sólo cuando pase a ser parte de las condiciones contractuales del instrumento.

Las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas aplicando el método de la fecha de contratación aplicando los siguientes:

- I. En caso de compra, se reconocerá el activo a ser recibido y el pasivo a pagar por él en la fecha de contratación; y
- II. En caso de venta, se retirará el activo vendido contra la cuenta por cobrar correspondiente y reconozca la ganancia o pérdida del activo desapropiado en la fecha de contratación.

El Fondo clasificará los activos y pasivos financieros, conforme a su medición posterior al valor razonable.

Medición del valor razonable

Los precios los obtendrá de las siguientes fuentes:

- a) En el caso de instrumentos financieros de emisores locales, los precios que provea un agente especializado en valuación de valores;
- b) En el caso de instrumentos financieros de emisores extranjeros, los precios que provea un agente especializado en valuación de valores o un sistema de información bursátil o financiero internacional reconocido por la Superintendencia; y
- c) Respecto de los instrumentos financieros cuyos precios no puedan ser obtenidos de ninguna de las fuentes citadas anteriormente, el Fondo ha definido una metodología propia para la valoración de dichos instrumentos, la cual está disponible en cualquier momento para ser verificada por la Superintendencia.

### c) *Transacciones en moneda extranjera*

El Fondo elabora sus estados financieros en dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ (Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)

## Notas a los estados financieros

(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)

---

en otras monedas, si los hubiere, se convierten a dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultado integral que se incluyen.

### d) *Propiedades de inversión*

El Fondo reconoce las propiedades de inversión como activos cuando y sólo cuando:

- a) Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia el Fondo; y
- b) El costo del activo puede ser medido de forma confiable.

Las propiedades de inversión son las que se tienen para obtener ganancias, plusvalías o ambas, en vez de: a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios; b) Uso para fines administrativos; o c) Venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las propiedades de inversión son terrenos y edificios considerados en su totalidad o en parte. La ubicación de dichas inversiones será en el territorio nacional de conformidad a lo establecido en la Ley de Fondos de Inversión.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo de adquisición más los costos transaccionales directos asociados.

El costo de adquisición se establece con base en el valúo de un perito inscrito en la Superintendencia o en otras entidades cuyo registro reconozca ésta, más o menos una variación prudencial de un 5 % a 10 %, porcentaje que será establecido en el Reglamento del Fondo.

Los costos transaccionales de una propiedad de inversión comprenden los desembolsos directamente atribuibles a la propiedad e incluyen, por ejemplo: honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades si aplica y otros costos asociados a la transacción.

Cuando se efectúan erogaciones para sustituir uno o varios componentes de las propiedades de inversión, estos montos se incluirán como parte del costo de las propiedades de inversión a sustituir, al mismo tiempo se retirará el componente que se está sustituyendo.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Notas a los estados financieros**

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

El Fondo en el caso de las construcciones y remodelaciones cuando concluya que el valor razonable de éstas no puede ser medido en forma fiable, lo medirá por su costo transitoriamente hasta que pueda determinar el valor razonable al completar las construcciones y remodelaciones.

*Medición posterior*

Con posterioridad al reconocimiento inicial todas las inversiones inmobiliarias que el Fondo Cerrado tenga se medirán aplicando el modelo de valor razonable, hasta que disponga del mismo o bien comience la transformación para venderlo en el curso ordinario de su actividad. Para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, éstos deben ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia, una vez cada doce meses de acuerdo con la normativa técnica aplicable.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se registrarán en los resultados en el período que ocurran.

**4. Política de Inversión**

A continuación, se detalla la política de inversión del Fondo, respecto a los inmuebles:

<b>Dimensión</b>	<b>Descripción</b>
<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>País de ubicación de inmuebles</b>	100 % en El Salvador

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Notas a los estados financieros**

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

<b>Dimensión</b>	<b>Descripción</b>
<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>
<b>Criterios mínimos exigidos a los inmuebles</b>	<p>La ubicación geográfica de los inmuebles se escogerá con relación a las expectativas de la zona en relación a las plusvalías presentadas, la cercanía a los diferentes servicios y la proyección de desarrollo, todo de acuerdo al criterio de un especialista en la materia. Se contarán con evaluaciones cualitativas y cuantitativas (evitando zonas de delincuencia).</p> <p>Los inmuebles a ser incorporados deben tener antigüedades, preferiblemente, inferiores a los 15 años o que en ocasión de las mejoras realizadas a los mismos reflejen esta antigüedad. Las propiedades a adquirir pueden estar total o parcialmente ocupadas. 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 naturales, jurídicas, extranjeras con domicilio local que pertenezcan a los sectores de inversión establecidos en el reglamento del fondo. 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</p>

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Notas a los estados financieros**

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

<b>Dimensión</b>	<b>Descripción</b>
	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.
<b>Concentración máxima por arrendatario</b>	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.
<b>Concentración máxima por Inmueble</b>	80% con relación al patrimonio del Fondo.
<b>Máximo de concentración por zona geográfica</b>	80% con relación al patrimonio del Fondo.
<b>Concentración de Ingresos aplicables a rentas</b>	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.
<b>Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a partícipes (aprobación de Junta Directiva).</b>	Inmuebles adquiridos a personas relacionadas, considerando como un máximo del 40 % del total del patrimonio del Fondo; La Gestora y compañías del mismo grupo empresarial, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando los cánones de precios sean acordes a niveles de mercado.
<b>Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento</b>	Dólares de los Estados Unidos de América.
<b>Otras políticas de inversión</b>	La adquisición y venta de los bienes inmuebles requerirá de valoración previa, de conformidad con las normas establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Notas a los estados financieros**

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

<b>Dimensión</b>	<b>Descripción</b>
<b>Límites a remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de inmuebles</b>	<p>Las Gestoras podrán efectuar, con cargo al Fondo, 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> <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> </ol> <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>	<p>Para dar cumplimiento a los límites de inversión, en el caso que el Fondo Inmobiliario invierta en valores de oferta pública, deberá</p>

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Notas a los estados financieros**

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

<b>Dimensión</b>	<b>Descripción</b>
	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.
<b>Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora</b>	
<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 estos, 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 período similar, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios.</p> <p>Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:</p>

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Notas a los estados financieros**

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

Dimensión	Descripción
	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario;</li> <li>b. Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo Inmobiliario;</li> <li>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</li> <li>d. Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.</li> </ul>

**Política de Inversión Financiera**

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 con los límites máximos o mínimos que a continuación se señalan, cualquier límite por encima del porcentaje antes mencionado requerirá de autorización de la Junta Directiva de la Gestora:

Instrumentos	Mínimo	Máximo
Eurobonos, CENELIS, LETES, BONOSV, cuentas de ahorro y/o corrientes, depósitos a plazo y reportos.	0%	100%
Cuotas de participación de fondos de inversión abiertos locales y fondos de inversión abiertos y cerrados extranjeros que inviertan en valores de renta fija, títulos valores de renta fija, Bonos y otros valores emitidos o garantizados por bancos locales y Reportos con valores de oferta pública, Valores emitidos por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva de El Salvador, colocados en ventanilla y Valores emitidos en un proceso de titularización, de acuerdo a la regulación salvadoreña. Cualquier otro valor de renta fija debidamente inscrito en el Registro Público Bursátil, Certificados de Inversión, Papel Bursátil, Valores y bonos garantizados por estados extranjeros, bancos centrales o entidades bancarias extranjeras u organismos internacionales, valores respaldados por Estado salvadoreño.	0%	80%

**Política de Inversión**

1. Títulos financieros	Min	Max	Base
------------------------	-----	-----	------

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Notas a los estados financieros**

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

Valores de titularización	0 %	50 %	De los activos del Fondo de titularización del 20% de la cartera financiera
Cuotas de participación de fondos abiertos	0 %	50 %	De las cuotas colocadas por otros fondos del 20% de la cartera financiera
Cuotas de participación de fondos cerrados	0 %	50 %	De las cuotas colocadas por otros fondos del 20% de la cartera financiera
Certificados de inversión	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Papel bursátil	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Otros	0 %	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	0 %	100 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Mediano plazo desde BBB-	0 %	100 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
<b>3. Sector Económico</b>			
Servicios	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Comercio	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Finanzas	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Industrial	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Otros	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
<b>4. Origen de instrumentos</b>			
Local	0 %	100 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
<b>5. Por concentración de grupo</b>			
Emissiones realizadas por vinculadas	0 %	10 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
<b>6. Duración del portafolio</b>			
Duración promedio del portafolio	0 días	0 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

<b>Límites de inversión</b>		
<b>1 Por Emisor</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
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>		

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Notas a los estados financieros**

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

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 o para atender 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:

- a) 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 ochenta por ciento del activo del Fondo.
- b) 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 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.
- c) 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

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Notas a los estados financieros**

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

- 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.
- d) 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;
- e) 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 a) y b) del presente artículo.

**5. Gestión de los Riesgos Financieros y Operacionales**

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, debido al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones está expuesto a los siguientes riesgos:

a) Riesgo de mercado

Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos del Fondo, así como sus ingresos. El Fondo está expuesto a este riesgo en determinados activos financieros.

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros para el Fondo está determinado principalmente por el riesgo de mercado. El deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado afectando directamente el patrimonio neto de los Partícipes.

A continuación, se muestra la posición de riesgos por medio del Valor en Riesgo, que refleja la probabilidad de que el Fondo deba asumir una pérdida, proveniente de la cartera financiera, asumida durante el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Mes	2024		2023	
	VAR \$	VAR %	VAR \$	VAR%

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Notas a los estados financieros**

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

Enero	1,996.90	3.06%	977.10	2.00%
Febrero	2,033.12	3.10%	963.71	1.97%
Marzo	2,235.53	3.25%	1,011.76	2.08%
Abril	2,309.47	3.34%	1,033.36	2.12%
Mayo	2,308.70	3.32%	1,278.88	2.28%
Junio	2,616.21	3.78%	1,334.59	2.40%
Julio	2,652.37	3.80%	1,268.53	2.24%
Agosto	2,749.00	3.91%	1,324.41	2.32%
Septiembre	2,718.69	3.89%	1,362.27	2.40%
Octubre	2,770.46	3.92%	1,411.86	2.46%
Noviembre	3,116.09	4.40%	1,499.98	2.61%
Diciembre	3,209.98	4.52%	1,772.18	2.72%

Mes	2024		2023	
	Volatilidad	Duración Modificada (años)	Volatilidad	Duración Modificada (años)
Enero	1.31%	0.0027	0.86%	0.0027
Febrero	1.33%	0.0027	0.84%	0.0027
Marzo	1.40%	0.0027	0.90%	0.0027
Abril	1.44%	0.0027	0.91%	0.0027
Mayo	1.43%	0.0027	0.98%	0.0027
Junio	1.62%	0.0027	1.03%	0.0027
Julio	1.63%	0.0027	0.96%	0.0027
Agosto	1.68%	0.0027	1.00%	0.0027
Septiembre	1.67%	0.0027	1.03%	0.0027
Octubre	1.69%	0.0027	1.06%	0.0027
Noviembre	1.89%	0.0027	1.12%	0.0027
Diciembre	1.94%	0.0027	1.17%	0.0027

b) **Riesgo de tipo de cambio:**

Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. Todas las operaciones están denominadas en dólares de los Estados Unidos de América y, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario. El Fondo no tiene activos y pasivos denominados en otra moneda distinta al dólar de los Estados Unidos de América.

c) **Riesgo de tasa de Interés:**

Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros del Fondo fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. El ingreso y flujos de efectivo del Fondo están influenciados por estos cambios. Para más información sobre límites y herramientas de medición consultar el *Manual para la Gestión Integral de Riesgos*.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Notas a los estados financieros**

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

d) **Riesgo de precio:**

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. Atlántida Capital administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros. Para más información sobre límites y herramientas de medición consultar el *Manual para la Gestión Integral de Riesgos*.

e) **Riesgo de liquidez:**

Es el riesgo que el Fondo tenga dificultades en obtener financiamiento para cumplir sus compromisos relacionados a instrumentos financieros. El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración del Fondo mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

El siguiente cuadro muestra el comportamiento de la cartera financiera del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Mes	2024		2023	
	Alta liquidez	Otros valores	Alta liquidez	Otros valores
Enero	2.00%	98.00%	4.00%	96.00%
Febrero	2.00%	98.00%	4.00%	96.00%
Marzo	2.00%	98.00%	5.00%	95.00%
Abril	1.00%	99.00%	4.00%	96.00%
Mayo	1.00%	99.00%	14.00%	86.00%
Junio	2.00%	98.00%	4.00%	96.00%
Julio	2.00%	98.00%	3.00%	97.00%
Agosto	3.00%	97.00%	4.00%	96.00%
Septiembre	3.00%	97.00%	4.00%	96.00%
Octubre	3.00%	97.00%	3.00%	97.00%
Noviembre	3.00%	97.00%	2.00%	98.00%
Diciembre	3.00%	97.00%	2.00%	98.00%

**I. Activos financieros mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez**

El siguiente cuadro muestra el detalle de los activos mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

**2024**

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
 (Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)

Título	Valor	Clasificación de riesgo	Plazo en días	Días al vencimiento
<b>Cuentas corrientes:</b>				
Banco Atlántida, S.A.	2,070.88	AA-	0	0
Banco de América Central, S.A.	446.72	AAA	0	0
Banco Agrícola, S.A.	0.20	AAA	0	0

**2023**

Título	Valor	Clasificación de riesgo	Plazo en días	Días al vencimiento
<b>Cuentas corrientes:</b>				
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	1,710.96	AA-	0	0
Banco de América Central, S.A.	2.25	AAA	0	0
Banco Agrícola, S.A.	0.20	AAA	0	0

**II. Pasivos financieros derivados liquidados sobre una base bruta y neta**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fondo no contaba con instrumentos financieros derivados.

**III. Partidas fuera de Balance General**

Las partidas fuera de Balance General se describen a continuación:

	<b>31 de diciembre de 2024</b>	<b>Vencimiento</b>
Garantías constituidas a favor de los partícipes	\$ 6,350.00	Menos de un año
Valores propios en custodia	<u>76,664.21</u>	Más de un año a cinco años
<b>Total</b>	<b><u>\$83,014.21</u></b>	

	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>Vencimiento</b>
Garantías constituidas a favor de los partícipes	\$ 5,350.00	Menos de un año
Valores propios en custodia	<u>65,939.24</u>	Más de un año a cinco años
<b>Total</b>	<b><u>\$71,289.24</u></b>	

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ (Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)

## Notas a los estados financieros

(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)

---

### IV. Riesgo de crédito

Este es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones y cause una pérdida financiera a la otra parte.

### V. Activos financieros deteriorados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fondo no poseía activos financieros deteriorados.

### VI. Valor de activos y pasivos financieros

#### i) Jerarquía del valor razonable

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los insumos utilizados para la medición, se establece de acuerdo a los siguientes niveles:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: insumos de precios cotizados no incluidos dentro del nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (precio) o indirectamente (derivados de precios).
- Nivel 3: entradas para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifica la medición de valor razonable efectuada es determinado en su totalidad con base al insumo o dato del nivel más bajo que es significativo para la medición. Para este propósito, la relevancia de un dato es evaluada en relación con la medición del valor razonable en su conjunto. Si una medición del valor razonable utiliza datos observables de mercado que requieren ajustes significativos con base en datos no observables, esa medición es clasificada como de nivel 3. La evaluación de la relevancia de un dato particular respecto de la medición del valor razonable en su conjunto requiere de juicio, considerando los factores específicos para el activo o pasivo. La determinación de que se constituye el término “observable” requiere de criterio significativo de parte de la administración del Fondo. Es así como, se considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan en forma regular, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Notas a los estados financieros**

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

- ii) Transferencia de activos y pasivos financieros entre los niveles 1 y 2 de la jerarquía del valor razonable.

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2024 (y entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2023), no se reportan transferencias de activos entre los niveles superiores o inferiores en la jerarquía de valor razonable.

- iii) Activos financieros medidos al valor razonable

El siguiente cuadro muestra los activos del Fondo medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

<b>2024</b>			
<b>Activo</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>
Cuotas de participación	-	\$7,761.59	-
<b>Total</b>	<u>-</u>	<u>\$7,761.59</u>	<u>-</u>
<b>2023</b>			
<b>Activo</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>
Cuotas de Participación	-	\$8,594.21	-
<b>Total</b>	<u>-</u>	<u>\$8,594.21</u>	<u>-</u>

- f) **Riesgo operacional**  
 Es la posibilidad de incurrir en pérdida debido a las fallas en los procesos, de las personas, en los sistemas de información y a cause de acontecimientos externos; el riesgo operacional incluye la gestión de la seguridad de la información, la continuidad del negocio y el riesgo legal.

Se llevan controles de los eventos de riesgo operacional usando las herramientas proporcionadas en los anexos 1, 2 y 3 de la NRP 11, *Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles*. Asimismo, mediante el *Manual para la Gestión Integral de Riesgos de Atlántida Capital* se elaboran mapas de riesgo operacional para evaluar mitigantes y prevenir posibles eventos de riesgo.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Notas a los estados financieros**

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

Durante 2024 y 2023 se han realizado capacitaciones al personal para concientizar sobre la gestión del riesgo operativo y riesgos en general.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos. La unidad funcional de riesgos es la encargada de medir y monitorear los riesgos a los que se encuentra expuesto el Fondo. Asimismo, la Gestora pone a disposición del público en su sitio web, información referente a metodología, políticas, y otras medidas para la gestión de los riesgos.

**6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

a) Composición del rubro del efectivo y equivalentes de efectivo:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la composición del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo era la siguiente:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Depósitos en cuenta corriente	\$2,517.80	\$1,713.41
Productos financieros por cobrar	<u>8.73</u>	<u>7.84</u>
Total	<u><b>\$2,526.53</b></u>	<u><b>\$1,721.25</b></u>

b) Conciliación del efectivo y equivalentes de efectivo con el Estado de Flujos de Efectivo:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Depósitos en cuenta corriente	\$2,517.80	\$1,713.41
Productos financieros por cobrar	<u>8.73</u>	<u>7.84</u>
Total partidas del efectivo y equivalentes de efectivo	<u><b>\$2,526.53</b></u>	<u><b>\$1,721.25</b></u>
Saldo de efectivo y equivalentes según Estado de Flujos de Efectivo	<u><b>\$2,526.53</b></u>	<u><b>\$1,721.25</b></u>

Los criterios adoptados para determinar la composición de las partidas de efectivo y equivalentes de efectivo son los siguientes:

- a. Los depósitos son a la vista en cuenta corriente;
- b. Los depósitos a plazo fijo tienen un vencimiento menor o igual a 90 días;
- c. Están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor; y
- d. Se mantienen para cumplir con los compromisos de pago a corto plazo más que para propósitos de inversión.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no poseía disponible restringido.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Notas a los estados financieros**

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

**7. Inversiones Financieras**

- a) Activos financieros mantenidos para negociar, a valor razonable:

<b>Por Instrumento</b>		<b>Valor razonable</b>	
<b>Tipo Instrumento</b>		<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>
Inversiones en fondos de inversión		<u>\$7,761.59</u>	<u>\$8,594.21</u>

<b>Por Emisor</b>		<b>Valor razonable</b>	
<b>Emisor</b>	<b>Instrumento</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>
Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida	Participaciones	<u>\$7,761.59</u>	<u>\$8,594.21</u>

- b) Activos financieros cedidos en garantía:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había cedido títulos en garantía.

- c) Activos financieros pendientes de liquidación:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo a la fecha de preparación de los Estados Financieros no tenía activos pendientes de liquidar.

- d) Inversiones financieras recibidas en pago:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había recibido inversiones financieras como pago.

**Límites de Inversión:**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo a la fecha de preparación de los Estados Financieros no excedió los límites permitidos de inversión en cartera financiera. Lo anterior acorde al artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)

---

**8. Cuentas por Cobrar**

Al 31 de diciembre 2024 y 2023 el Fondo presenta saldos en cuentas por cobrar de \$424.76 y \$173.94, respectivamente, que se compone de la siguiente forma.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Rendimientos	\$ 67.84	\$ 0.00
Alquileres por cobrar	352.21	173.74
Otras cuentas por cobrar	<u>4.71</u>	<u>0.20</u>
	<u>\$424.76</u>	<u>\$173.94</u>

Las cuentas por cobrar por alquileres corresponden a la provisión diaria de los últimos días del mes de diciembre 2024 y 2023.

**9. Propiedades de Inversión**

**9.1 Propiedades de Inversión**

- a) Las propiedades de inversión son las que se tienen para obtener ganancias, plusvalías o ambas, en vez de: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios; uso para fines administrativos; o venta en el curso ordinario de las operaciones. Los criterios para distinguir las propiedades de inversión se encuentran descritos en la nota 3, la cual trata sobre las políticas contables significativas.

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+

(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)

### Notas a los estados financieros

(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)

b) El saldo de las propiedades de inversión por el año finalizado al 31 de diciembre de 2024 se presenta de la siguiente manera:

<u>Inmueble</u>	<u>Saldo al 31/12/2023</u>	<u>Adquisición</u>	<u>Mejoras y otros</u>	<u>Plusvalía (Minusvalía)</u>	<u>Saldo al 31/12/2024</u>
Edificio Torre Futura	\$ 8,513.24	-	-	\$ 21.43	\$ 8,534.68
Edificio Avante	5,494.83	-	-	(39.33)	5,455.49
Edificio Centro Financiero Banco Atlántida	10,428.99	-	\$ 4.07	166.01	10,599.07
Inmuebles Confía (Condominio comercial Loma Linda y terrenos Confía)	7,001.00	-	-	124	7,125.00
Bodegas Westgate	8,450.00	-	-	150	8,600.00
Edificio Insigne	5,519.66	-	-	127.64	5,647.30
Nave 9 Zona Franca Internacional	4,595.00	-	-	160	4,755.00
Edificio Centro Financiero Optima	1,270.00	-	-	25	1,295.00
Local Torre Futura	369.57	-	-	5.78	375.35
Inmueble SISA	1,525.00	-	-	20	1,545.00
Inmueble San Antonio Abad	795.00	-	-	10	805
Inmueble Col. Maquilishuat	6,804.45	-	110.62	84.55	6,999.62
Edificio Construcciones Consolidadas	403.79	-	-	81.22	485
Condominio El Encuentro Opico	676.99	-	-	18.01	695.00
Condominio El Encuentro Sonsonate	432.49	-	-	7.51	440.00
Edificio Centro Confía Manuel E. Araujo	7,506.30	-	-	568.7	8,075.00
Agencia Apopa	-	\$ 753.67	-	-	753.67
Agencia Santa Tecla Local 2A y 2B	-	489.22	-	-	489.22
Agencia San Vicente	-	358.08	-	-	358.08
Agencia San Miguel	-	943.92	-	-	943.92
Agencia San Miguel Parqueo	-	383.18	-	-	383.18
Agencia Soyapango	-	743.97	-	-	743.97
	<u>\$69,786.31</u>	<u>\$3,672.03</u>	<u>\$114.69</u>	<u>\$1,530.51</u>	<u>\$75,103.53</u>

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+

(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)

### Notas a los estados financieros

(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)

Por el año finalizado al 31 de diciembre de 2023 el siguiente detalle:

<u>Inmueble</u>	<u>Saldo al 31/12/2022</u>	<u>Adquisición</u>	<u>Mejoras y otros</u>	<u>Plusvalía (Minusvalía)</u>	<u>Saldo al 31/12/2023</u>
Edificio Torre Futura	\$ 8,363.43	-	-	\$ 149.81	\$ 8,513.24
Edificio Avante	5,395.20	-	-	99.63	5,494.83
Edificio Centro Financiero Banco Atlántida	10,263.98	-	\$60.01	105.00	10,428.99
Inmuebles Confía (Condominio comercial Loma Linda y terrenos Confía)	6,895.00	-	-	106.00	7,001.00
Bodegas Westgate	8,325.00	-	-	125.00	8,450.00
Edificio Insigne	5,428.54	-	-	91.12	5,519.66
Nave 9 Zona Franca Internacional	4,006.40	-	-	588.60	4,595.00
Edificio Centro Financiero Optima	1,052.52	-	-	217.48	1,270.00
Local Torre Futura	334.24	-	-	35.33	369.57
Inmueble SISA	1,352.53	-	-	172.47	1,525.00
Inmueble San Antonio Abad	752.53	-	-	42.47	795.00
Inmueble Col. Maquilishuat	-	\$ 6,804.45	-	-	6,804.45
Edificio Construcciones Consolidadas	-	403.79	-	-	403.79
Condominio El Encuentro Opico	-	676.99	-	-	676.99
Condominio El Encuentro Sonsonate	-	432.49	-	-	432.49
Edificio Centro Confía Manuel E. Araujo	-	7,506.30	-	-	7,506.30
	<u>\$52,169.37</u>	<u>\$15,824.02</u>	<u>\$60.01</u>	<u>\$1,732.91</u>	<u>\$69,786.31</u>

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023 los ingresos generados por rentas de los inmuebles fueron de \$6,057.84 (\$4,591.99 en 2023), el Fondo había incurrido en gastos por mantenimiento de las propiedades de inversión por un monto de \$188.45 en el mismo período reportado en 2024 (\$36.76 en 2023).

- c) Restricciones cobro de ingresos derivados de las propiedades de inversión  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fondo no posee restricciones de cobros, respectivamente.
- d) Obligaciones contractuales por adquisición o mantenimiento de propiedades de inversión. El Fondo no posee obligaciones que deriven de contratos por adquisición o mantenimiento de las Propiedades de Inversión por el año terminado el al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

## **9.2 Propiedades mantenidas para la venta**

Una propiedad mantenida para la venta es un activo o grupo de activos sobre el cual el Fondo ha establecido un plan para su disposición o bien un activo que ha sido reclasificado a esta categoría. Para que una propiedad de inversión sea clasificada como mantenida para la venta, debe seguir los siguientes criterios:

- a) Su valor en libros se recuperará principalmente a través de una transacción de venta;
- b) Debe estar disponible para su venta inmediata en sus condiciones actuales, sujeta sólo a los términos habituales para las ventas de dichos activos;
- c) Su venta debe ser altamente probable; y
- d) Debe ser vendido realmente de acuerdo con el compromiso adquirido por el Fondo en el plan de ventas desarrollado.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fondo no presenta propiedades mantenidas para la venta.

### **Bienes inmuebles recibidos en pago**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fondo no había recibido bienes inmuebles en pago.

## **10. Pasivos Financieros a Valor Razonable**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 en el Fondo no existían saldos en pasivos financieros medidos a valor razonable.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Notas a los estados financieros**

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

**11. Cuentas por Pagar**

El saldo de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue de \$1,044.03 y \$1,068.31, respectivamente, que se compone de la forma siguiente:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Comisiones por administración	\$ 163.43	\$ 115.24
Servicios de terceros	16.27	16.26
Rentas recibidas por anticipado	-	-
Retenciones impuesto sobre la renta	0.31	1.03
Otras cuentas por pagar	<u>864.02</u>	<u>935.78</u>
	<u><b>\$1,044.03</b></u>	<u><b>\$1,068.31</b></u>

Las otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Beneficios por pagar	\$631.75	\$733.49
Anticipos de clientes	<u>232.27</u>	<u>202.29</u>
Total	<u><b>\$864.02</b></u>	<u><b>\$935.78</b></u>

Los Beneficios por pagar correspondientes al 2024 serán distribuidos a más tardar el lunes 20 de enero de 2025 a la totalidad de los partícipes inscritos al 31 de diciembre de 2024.

**12. Comisiones por Pagar**

a) Comisiones pendientes de pago a la Gestora

Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo presentaba un monto de \$163.43 (\$115.24 en 2023) en concepto de comisiones pendientes de pago a Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión, los cuales forman parte de las cuentas por pagar.

b) Política de remuneración a la Gestora por la Administración del Fondo

Atlántida Capital, S.A, Gestora de Fondos de Inversión puede cobrar, en concepto de administración del Fondo, hasta un 3.00 % anual (provisionado a diario en base a días calendario y cobrada mensualmente) sobre el valor del Patrimonio del Fondo. Actualmente, la comisión de administración es de un 2.99 %.

c) Comisiones pagadas a la Gestora

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 se pagó a la Gestora Atlántida Capital, S.A. en concepto de comisiones por administración del fondo la suma de \$1,734.74 (\$1,105.62 en 2023).

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Notas a los estados financieros**

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

**13. Préstamos por Pagar**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fondo refleja los siguientes préstamos con instituciones del sistema financiero:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Préstamo N° 3120908271 por un monto de \$8,000.00 a una tasa de interés anual del 7.50 % por un plazo de 15 años otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S.A., otorgado el 18/05/2023, cuenta con garantía Hipotecaria.	\$ 7,559.97	\$ 7,831.01
Préstamo N° 3120609780 por un monto de \$4,000.00 a una tasa de interés anual del 7.00 % por un plazo de 15 años otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S.A., otorgado el 11/09/2019, cuenta con garantía Hipotecaria.	3,440.36	3,545.26
Préstamo N° 3120700576 por un monto de \$2,500.00 a una tasa de interés anual del 7.00 % por un plazo de 15 años otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S.A., otorgado el 15/12/2020, cuenta con garantía Hipotecaria.	2,324.67	2,376.75
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120908271 por un monto de \$8,000.00	22.74	19.01
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120603780 por un monto de \$4,000.00	15.99	13.59
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120700576 por un monto de \$2,500.00	<u>8.10</u>	<u>7.28</u>
Total	13,371.84	13,792.90
Porción que vence en un año	<u>(448.89)</u>	<u>(550.79)</u>
Porción a largo plazo	<u>\$12,922.95</u>	<u>\$13,242.11</u>

Los gastos por obligaciones financieras por el año terminado el 31 de diciembre se detallan a continuación:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gastos por intereses por obligaciones financieras	\$1,095.50	\$1,002.26
Comisiones por obligaciones financieras	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$1,095.50</u>	<u>\$1,002.26</u>

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ (Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)

## Notas a los estados financieros

(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)

---

### 14. Provisiones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fondo no tenía provisiones.

### 15. Patrimonio

#### a. Cuotas de participación

##### Número de cuotas de participación emitidas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el número de cuotas de participación del Fondo asciende a 12,048 y 11,344, respectivamente, las cuales han sido emitidas y pagadas.

##### Cuotas de participación por tipos de aportes

Todas las cuotas de participación son aportes en dinero efectivo por los Partícipes. El Fondo no recibe aportes en especies, salvo aportes en inmuebles acorde a las condiciones estipuladas en su Reglamento Interno.

##### Valor unitario de cuotas de participación

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el valor unitario de las cuotas de participación es de \$5,892.91 y \$5,734.77, respectivamente.

##### Conciliación entre el número de cuotas al principio y al final del período

Al 31 de diciembre de 2024 las cuotas de participación presentaron los siguientes movimientos:

Saldo inicial al 1 de enero de 2024	11,344
Aportes del período por nuevas emisiones	<u>704</u>
Saldo al 31 de diciembre 2024	<u>12,048</u>

Al 31 de diciembre de 2023 las cuotas de participación presentaron los siguientes movimientos:

Saldo inicial al 1 de enero de 2023	8,771
Aportes del período por nuevas emisiones	<u>2,573</u>
Saldo al 31 de diciembre 2023	<u>11,344</u>

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ no posee distintas clases de cuotas que originen diferentes derechos, privilegios o restricciones.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
 (Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)

Notas a los estados financieros

(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)

**Estructura de participación de los partícipes en el Fondo al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

<b>Diciembre 2024</b>		
<b>Tipo de partícipe</b>	<b>Cuotas</b>	<b>% de participación</b>
Natural	214	1.78%
Jurídico	<u>11,834</u>	<u>98.22%</u>
	<u>12,048</u>	<u>100.00%</u>
<b>Diciembre 2023</b>		
<b>Tipo de partícipe</b>	<b>Cuotas</b>	<b>% de participación</b>
Natural	183	1.61 %
Jurídico	<u>11,161</u>	<u>98.39 %</u>
	<u>11,344</u>	<u>100.00 %</u>

Forma de asignación de cuotas: en mercado primario en T o T+1.

Forma de asignación de rescates: en caso de que un inversionista desee salir del Fondo, éste debe vender sus cuotas en mercado secundario por medio de una Bolsa de Valores.

**b. Aumentos de capital**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 se emitieron 704 nuevas cuotas de participación ascendiendo a \$4,067.92, las cuales ya fueron pagadas.

Por el año terminado el 31 de diciembre 2023 se realizó emisión de 2,573 nuevas cuotas de participación ascendiendo a \$14,484.06, las cuales ya fueron pagadas.

**c. Disminuciones de capital voluntarias y parciales.**

Durante el período que finalizó al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no se realizaron disminuciones de capital.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ (Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)

## Notas a los estados financieros

(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)

---

### d. Elementos adicionales a las participaciones:

La utilidad del período terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023 que acompañan a las participaciones asciende a \$4,779.82 y \$4,522.64, respectivamente.

El Patrimonio restringido es resultado de la plusvalía de los inmuebles en los que ha invertido el Fondo, ascendiendo el valor a \$6,134.53 al 31 de diciembre de 2024, de esto \$5,511.16 corresponde a plusvalías y \$623.38 por inversiones en cuotas de participación en Fondos de Inversión (\$4,259.89 al 31 de diciembre de 2023, de esto \$3,980.65 por plusvalías y \$279.24 por inversiones en cuotas de participación en Fondos de Inversión).

### e. Beneficios netos por 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.

Al cierre del 31 de diciembre de 2024 y 2023, los beneficios netos por distribuir ascienden a \$631.75 y \$733.49, respectivamente.

### f. Valor unitario de cuotas de participación

Al 31 de diciembre de 2024 el número de cuotas emitidas fueron 12,048 con valor unitario de las cuotas de participación de \$5,892.91 con un patrimonio de \$70,997.77 y al 31 de diciembre de 2023 el número de cuotas emitidas asciende a 11,344 y el valor unitario de las cuotas de participación asciende a \$5,734.77, totalizando un patrimonio de \$65,055.21

### g. Total de cuotas de participación

La emisión total del Fondo es por 30,000 participaciones a un precio unitario inicial de \$5,000.00, formando un patrimonio total de \$150,000.00.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Notas a los estados financieros**

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

**16. Ingresos por Intereses y Dividendos**

A continuación, se detallan los ingresos por intereses y dividendos del Fondo correspondiente por el año terminado el 31 de diciembre 2024 y 2023, respectivamente:

- a) Ingresos y gastos por intereses y dividendos que provienen de las distintas operaciones del Fondo

<b>Ingresos:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Intereses por depósito en cuentas corrientes	\$ 45.75	\$78.21
Intereses por instrumentos de reporto	-	-
Ingresos por inversiones en fondos de inversión	<u>237.58</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$283.33</u></b>	<b><u>\$78.21</u></b>
<b>Gastos:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Comisiones Operaciones Bursátiles	\$ 8.43	\$18.29
Custodia de Valores	2.63	5.29
Otros	<u>-</u>	<u>0.01</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$11.06</u></b>	<b><u>\$23.59</u></b>

Método de cálculo de intereses aplicados

El método utilizado para el cálculo de intereses es sobre una base de año calendario o comercial de acuerdo con el tipo de inversión efectuada, la cual consiste en multiplicar la tasa de interés nominal o de rendimiento por el valor facial de la inversión dividiendo el resultado sobre la base que corresponda según el tipo de instrumento.

- b) Ingresos no reconocidos por activos financieros deteriorados

Para el período que se informa el Fondo no mantuvo activos financieros deteriorados, esto permitió reconocer los ingresos de forma oportuna.

- c) Intereses, Ingresos financieros y dividendos pendientes de cobro

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023 los ingresos financieros devengados y no percibidos por el Fondo son los siguientes:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Ingresos no percibidos</b>		
Intereses por depósito en cuentas corrientes	-	-
Ingresos por inversiones en fondos de inversión	<u>\$344.14</u>	<u>\$279.24</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$344.14</u></b>	<b><u>\$279.24</u></b>

**17. Ingresos por Arrendamientos**

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Notas a los estados financieros**

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

**Arrendamiento operativo**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 el Fondo presenta un monto de \$6,057.84, (\$4,591.99 en 2023) en concepto de ingresos por arrendamiento operativo.

**18. Ganancias o Pérdidas en Inversiones Financieras**

a) Ganancias o pérdidas por ventas de activos y pasivos financieros

Por el período terminado el 31 de diciembre 2024 y 2023 el Fondo no presenta ingresos y gastos generados por ventas de activos y pasivos financieros.

b) Ganancias o pérdidas netas por cambios en el valor razonable de activos y pasivos financieros.

Las ganancias o pérdidas provenientes de las variaciones en el valor razonable de activos y pasivos financieros se muestran a continuación, para el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

<b>Medidas</b>	<b>2024</b>		<b>2023</b>	
	<b>Activo</b>	<b>Pasivo</b>	<b>Activo</b>	<b>Pasivo</b>
Ganancias	577.28	-	564.07	-
Pérdidas	(145.87)	-	(4.05)	-
Resultado	431.41	-	560.02	-

c) Ganancias por reversión de deterioro y pérdidas por constitución de deterioro de activos financieros.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fondo no presenta partidas en concepto de constitución o reversión de deterioro de activos financieros.

**19. Ganancias o Pérdidas Netas en Propiedades de Inversión**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fondo presenta ganancias netas por revalúo de sus propiedades de inversión por un monto de \$1,530.51 (Ganancias por \$1,569.84 y pérdidas por \$39.33) y \$1,732.91, respectivamente.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Notas a los estados financieros**

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

**20. Gastos por Gestión**

- a) Remuneraciones por administración del Fondo

El gasto de comisiones por administración del Fondo por el período terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascendió a \$1,583.36 y \$1,140.70, respectivamente.

- b) Cambios en los porcentajes de las comisiones por administración

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, durante el 2024 la comisión cobrada fue de 2.24% hasta el 13 de diciembre que incrementó a 2.99% y para el 2023 realizó cambios a la comisión de administración inicial del 2.00% anual, provisionada diaria, sobre el Patrimonio del Fondo, incrementando en octubre a 2.50 %, y disminuyendo en noviembre a 2.25 %.

**21. Gastos Generales de Administración y Comités**

Los gastos generales de administración y de Comités por el año terminado el 31 de diciembre 2024 y 2023 ascendieron a \$600.19 y \$293.96, respectivamente.

**22. Otros Ingresos o Gastos**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fondo reporta otros ingresos y gastos neto en concepto de comisiones bancarias, seguros y garantías por un valor de (\$0.06) y \$20.02, respectivamente.

**23. Partes Relacionadas**

En el siguiente cuadro se detalla la tenencia de cuotas por la Gestora, entidades relacionadas a la misma Al 31 de diciembre 2023 y 31 de diciembre de 2022.

Partícipe	Cuotas al 31 de diciembre 2024	Porcentaje de participación	Cuotas al 31 de diciembre 2023	Porcentaje de participación
Atlántida Securities, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa	0	0.00%	23	0.20%
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	1483	12.31%	853	7.52%
Atlántida Vida, S.A., Seguro de Personas Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión.	252	2.09%	257	2.27%
Administradora de Fondos de Pensiones "Confía" S.A.	113	0.94%	86	0.76%
Seguros Atlántida, S.A.	<u>32</u>	<u>0.27%</u>	<u>0</u>	<u>0.00%</u>
Total	<u>1880</u>	<u>15.60%</u>	<u>1,219</u>	<u>10.75%</u>

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ (Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)

## Notas a los estados financieros

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

---

Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo presentaba saldo en préstamos por pagar a Banco Atlántida El Salvador, S.A., un valor de \$13,325.00 (\$13,753.02 al 31 de diciembre de 2023), para mayor ampliación ver nota 13. Así mismo presenta saldo en cuentas corrientes con el mismo banco al 31 de diciembre de 2024 por \$2,070.88 (\$1,710.96 al 31 de diciembre de 2023). El Fondo ha cancelado en concepto de comisión por administración a Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, de acuerdo en lo indicado en el literal “c”, de la nota 12.

Durante el año 2024, se ha pagado en concepto de intereses al Banco Atlántida El Salvador, S.A., un valor que asciende a \$1,088.50, (\$1,002.77 en 2023) por los préstamos detallados en la nota 13.

Durante el año 2024 se adquirieron inmuebles a Banco Atlántida El Salvador, S.A. por \$3,672.03, durante el 2023, se adquirió inmueble a Administradora de Fondos de Pensiones Confía, S.A. por \$7,506.30.

### **24. Régimen Fiscal**

De acuerdo con el artículo 108 de la Ley de Fondos de Inversión, el Fondo se encuentra excluido de la calidad de contribuyente del pago del impuesto sobre la renta y de cualquier otra clase de impuesto, tasas y contribuciones especiales de carácter fiscal, no obstante, el Fondo Inmobiliario tiene el carácter de contribuyente para fines de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios.

Todo ingreso, rédito o ganancia proveniente de las cuotas de participación en Fondos de Inversión 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.

### **25. Información sobre Custodia de Valores y Otros Activos**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los activos financieros del Fondo estaban bajo custodia de la Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)**

**Notas a los estados financieros**

*(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)*

**26. Garantía Constituida**

La Gestora ha constituido garantía a favor del Fondo de acuerdo con el siguiente detalle:

<b>Detalle</b>	<b>31 de diciembre 2024</b>
<b>Especificación de Garantía</b>	De exacto Cumplimiento a favor de los Partícipes de los Fondo de Inversión administrados por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión
<b>N° Referencia</b>	SISA Seguros: 247390 por tramo de \$2,000.00 250182 por tramo de \$750.00 251651 por tramo de \$2,700.00 254172 por tramo de \$900.00
<b>Emisores</b>	SISA Seguros
<b>Representante de los Beneficiarios</b>	Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>Monto de la Garantía</b>	\$6,350.00
<b>% con relación al Patrimonio del Fondo</b>	8.94%
<b>Vigencia</b>	06-12-2025 para tramo de \$900.00; 27-09-2025 para tramo de \$2,700.00; 09-08-2025 para tramo de \$750.00; y 22-05-2025 para tramo de \$2,000.00

<b>Detalle</b>	<b>31 de diciembre 2023</b>
<b>Especificación de Garantía</b>	De exacto Cumplimiento a favor de los Partícipes de los Fondo de Inversión administrados por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión
<b>N° Referencia</b>	SISA Seguros: 247390 por tramo de \$1,000.00 250182 por tramo de \$750.00 251651 por tramo de \$2,700.00 254172 por tramo de \$900.00
<b>Emisores</b>	SISA Seguros
<b>Representante de los Beneficiarios</b>	Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>Monto de la Garantía</b>	\$5,350.00
<b>% con relación al Patrimonio del Fondo</b>	8.22 %
<b>Vigencia</b>	6-12-2024 para tramo de \$900.00; 27-09-2024 para tramo de \$2,700.00; 9-08-2024 para tramo de \$750.00; y 22-05-2024 para tramo de \$1,000.00

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ (Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)

## Notas a los estados financieros

(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)

---

### 27. Límites, Prohibiciones y Excesos de Inversiones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presentaba excesos en los límites de inversión establecidos en las Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión (NDMC-07), y en las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17). Por otro lado, el Fondo se encuentra en el plazo para el cumplimiento de límites establecido en el artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17).

### 28. Litigios Pendientes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existían litigios pendientes en contra del Fondo.

### 29. Tercerización de Servicios

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los servicios de Auditoría Interna, Oficialía de Cumplimiento y Tecnología fueron prestados por Banco Atlántida El Salvador, S.A., con quien se tiene un contrato firmado de plazo indefinido.

### 30. Pasivos y Activos Contingentes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existían activos y pasivos contingentes.

### 31. Calificación de Riesgo

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ posee las siguientes calificaciones de riesgo:

Empresa calificador de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.  
Fecha de Comité: 29/04/2024

Riesgo Integral	sv M2f
Riesgo Fundamental	Sv MA+f
Riesgo de Mercado	Sv M2
Riesgo Fiduciario	Sv AAf

- Perfil del Fondo M  
Estos fondos de inversión están dirigidos a los inversionistas que tienen un perfil de inversión caracterizado por asumir un riesgo moderado, obteniendo una rentabilidad mayor con una probabilidad baja de pérdidas inesperadas o con bajos niveles de severidad.
- Riesgo Integral 2  
Dentro de su perfil, corresponde a fondos de inversión con una moderada vulnerabilidad a sufrir pérdidas en el valor.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ (Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)

## Notas a los estados financieros

(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)

---

- **Riesgo Fundamental A**  
Los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio son buenos. Los Fondos de inversión agrupados en este nivel poseen carteras balanceadas cuyas emisiones y/o calidad de activos fluctúan entre niveles de calidad crediticia sobresalientes hasta satisfactorias, con el objeto de tratar de aprovechar oportunidades de rendimientos mayores.
- **Riesgo de Mercado 2**  
Dentro de su perfil, corresponde a fondos de inversión con una moderada volatilidad ante cambios en las condiciones de mercado.
- **Riesgo Fiduciario AA**  
La administración del fondo cuenta con capacidad para llevar a cabo una muy buena gestión de los recursos a su cargo. El riesgo fiduciario es considerablemente bajo como resultado de al menos la concurrencia de la capacidad profesional de los administradores, el muy buen diseño organizacional y de procesos, la efectiva ejecución de dichos procesos, así como por el uso de sistemas de información de muy alta calidad.
- **Perspectiva: Estable**

Empresa calificador de riesgo: SCRiesgo Rating Agency.

Sesión ordinaria: N° 6052024.

Fecha de ratificación: 23 de abril de 2024.

Clasificación	scr A+2 (SLV)
Perspectiva	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 2:** moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Los fondos de inversión en la categoría 2, se consideran con una moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente alguna variabilidad a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una moderada exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del fondo.
- **(+) o (-):** las clasificaciones desde "scr AA" a "scr C" pueden ser modificadas por la adición del signo positivo o negativo para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.
- **Perspectiva: Estable.**

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ (Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)

## Notas a los estados financieros

(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)

---

Se percibe una baja probabilidad de que clasificación varíe en el mediano plazo.

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

### **32. Diferencias Significativas entre las Normas de Contabilidad NIIF y las Normas Emitidas por el Regulador**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la administración del Fondo de Inversión ha determinado las diferencias principales entre el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión, el cual es la base para la elaboración de los Estados Financieros a los cuales hacen referencia las Notas a los Estados Financieros y las Normas de Contabilidad NIIF, de acuerdo con el siguiente detalle:

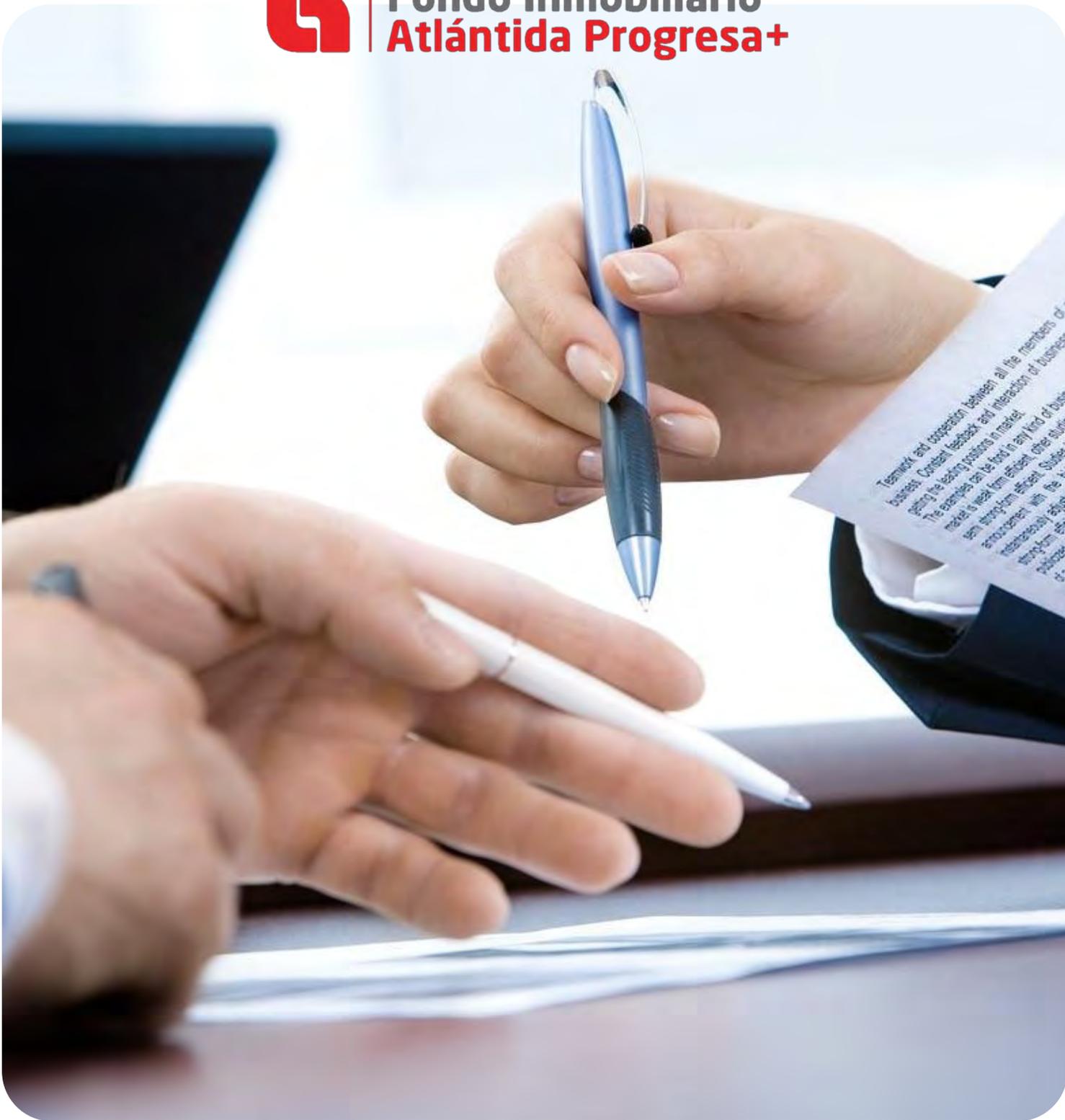
1. Las inversiones financieras se valúan de acuerdo con la normativa técnica regulatoria y metodología de valoración propia a valor razonable con cambios en valor resultados. Según las NIIF la medición puede ser a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los dos siguientes:
  - Modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.
2. Para la medición del valor razonable de las propiedades de inversión del fondo, se ha realizado de acuerdo con la normativa técnica aplicable, considerando peritos valuadores elegibles. Según las NIIF para la medición del valor razonable se recomienda a las entidades, pero no se les obliga, a medir el valor razonable de sus propiedades de inversión a partir de una tasación practicada por un experto independiente.
3. Las NIIF requieren ciertas revelaciones adicionales para instrumentos financieros y propiedades de inversión.

### **33. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa**

En el Fondo no reporta hechos relevantes posteriores a la fecha de los estados financieros.

### **34. Bienes y Derechos Recibidos en Pago**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fondo no reporta bienes y derechos recibidos en pago.



# **INFORME DE COMITÉ DE VIGILANCIA**

# INFORME DE COMITÉ DE VIGILANCIA

San Salvador, 24 de febrero de 2024

A LA ASAMBLEA ORDINARIA DE  
PARTÍCIPIES DEL FONDO DE  
INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO  
ATLÁNTIDA PROGRESA+

En concordancia a las atribuciones que el artículo 78 de la Ley de Fondos de Inversión establece, el Comité de Vigilancia del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ presenta su Informe Anual sobre su gestión durante el año 2024. El Comité de Vigilancia 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.

La Evaluación de Cumplimiento por parte del Comité de Vigilancia para el año 2024 es el siguiente:

Descripción	Cumple	No cumple	Anexo
Cumplimiento de Reglamento Interno del Fondo	X		1
Información completa y veraz a Partícipes	X		2
Operaciones del Fondo de acuerdo con la Ley de Fondos de Inversión, a las Normas Técnicas que dicte el Banco Central y al Reglamento Interno del Fondo	X		3
Propuesta de Auditores Externos Financieros y Auditor Fiscal	X		4

El Comité de Vigilancia del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ declara que la información detallada en el presente informe es verdadera, completa, fidedigna y exacta, por lo que los suscritos son los responsables de su contenido.

---

**Carlos Guillermo Chávez Díaz**  
Integrante de Comité de Vigilancia

---

**Jorge Leonardo Laitano Torres**  
Integrante de Comité de Vigilancia

---

**Yolanda Nathalia Reyes de Valdés**  
Integrante de Comité de Vigilancia

ANEXO 1. CUMPLIMIENTO DE REGLAMENTO INTERNO DEL FONDO.

- ESTADOS FINANCIEROS.

**1. BALANCE GENERAL**

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)

Balance General

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales, excepto el número de cuotas de participación y su valor unitario – Nota 2)

	Notas	2024	2023
<b>Activo</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 2,526.53	\$ 1,721.25
Inversiones financieras	7	7,761.59	8,594.21
Cuentas por cobrar netas	8	424.76	173.94
Impuestos		1.85	1.86
Otros activos		47.55	48.59
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades de inversión	9	<u>75,103.53</u>	<u>69,786.31</u>
<b>Total Activos</b>		<b><u>\$85,865.81</u></b>	<b><u>\$80,326.16</u></b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
<b>Pasivos Financieros a Valor Razonable</b>			
Préstamos con bancos y otras entidades del sistema financiero	13	\$ 448.89	\$ 550.79
Cuentas por pagar	11, 12	1,044.03	1,068.31
Impuestos por pagar		49.45	32.13
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Préstamos de largo plazo	13	12,922.95	13,242.11
Depósitos en garantía recibidos a largo plazo		<u>402.72</u>	<u>377.61</u>
<b>Total Pasivos</b>		<b><u>14,868.04</u></b>	<b><u>15,270.95</u></b>
<b>Patrimonio:</b>			
Participaciones	15	64,863.24	60,795.32
Patrimonio restringido	15	<u>6,134.53</u>	<u>4,259.89</u>
<b>Total Patrimonio</b>		<b><u>70,997.77</u></b>	<b><u>65,055.21</u></b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b><u>\$85,865.81</u></b>	<b><u>\$80,326.16</u></b>
<b>Número de cuotas de participación emitidas y pagadas</b>		<b><u>12,048</u></b>	<b><u>11,344</u></b>
<b>Valor unitario de cuota de participación</b>		<b><u>5,892.91</u></b>	<b><u>5,734.77</u></b>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

## 2. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

### Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ (Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)

#### Estado de Resultado Integral

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales, excepto el número de cuotas de participación y su valor unitario – Nota 2)

	Notas	2024	2023
<b>Ingresos de operación</b>			
Ingresos por inversiones	16, 18	\$ 627.47	\$ 642.28
Ingresos por propiedades de inversión	17, 19	7,627.68	6,324.90
<b>Gastos de operación:</b>			
Gastos financieros por operaciones con instrumentos financieros		(156.93)	(27.64)
Pérdidas por propiedades de inversión	19	(39.33)	-
Gastos por gestión	20	(1,583.36)	(1,140.70)
Gastos generales de administración y comités	21	(600.19)	(293.96)
<b>Resultados de operación</b>		<b>5,875.34</b>	<b>5,504.88</b>
Gastos por obligaciones con instituciones financieras		(1,095.46)	(1,002.26)
Otros ingresos y gastos	22	(0.06)	20.02
<b>Utilidad del ejercicio</b>		<b>4,779.82</b>	<b>4,522.64</b>
<b>Otra utilidad integral</b>			
Ajustes por cambios en el valor razonable de instrumentos financieros de cobertura		-	-
<b>Resultado integral total del periodo</b>		<b>4,779.82</b>	<b>4,522.64</b>
Ganancias por título participación básicas (expresada en moneda (\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota)		<b>\$ 0.40</b>	<b>\$ 0.44</b>
<b>Beneficios netos por cuota</b>			
Beneficios netos por distribuir		<b>0.05</b>	<b>0.06</b>
Número de cuotas de participación emitidas y pagadas		<b>12,048.00</b>	<b>11,344.00</b>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

### 3. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ (Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)

### Estado de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)

Conceptos	Notas	Participaciones	Resultados por aplicar	Patrimonio restringido	Patrimonio total
Balance al 1 de enero de 2023		\$46,311.26	-	\$2,247.73	\$48,558.99
Incremento por nuevas cuotas de participación	15	14,484.06	-	-	14,484.06
Beneficios distribuidos		-	\$(2,510.49)	-	(2,510.49)
Ajuste por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		-	-	-	-
Utilidad del período	15	-	2,510.49	2,012.16	4,522.65
<b>Balance al 31 de diciembre de 2023</b>		<b>\$60,795.32</b>	<b>-</b>	<b>\$4,259.89</b>	<b>\$65,055.21</b>
Incremento por nuevas cuotas de participación	15	\$ 4,087.92	-	-	\$ 4,087.92
Beneficios distribuidos		-	(2,821.28)	-	(2,821.28)
Transferencias netas de beneficios distribuibles		-	-	\$ (83.90)	(83.90)
Ajuste por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		-	-	-	-
Utilidad del período	15	-	2,821.28	1,958.54	4,779.82
<b>Balance al 31 de diciembre de 2024</b>		<b>\$64,883.24</b>	<b>-</b>	<b>\$6,134.53</b>	<b>\$70,997.77</b>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

#### 4. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
(Administrado por: Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión, Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida, actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A.)

Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América, con dos decimales – Nota 2)

	Notas	2024	2023
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:</b>			
Intereses recibidos		\$ 44.86	\$ 81.28
Dividendos recibidos		109.54	302.53
Depósitos por arrendamientos operativos recibidos		25.11	87.80
Cobros a inquilinos		6,132.46	4,634.77
Pagos a proveedores de servicios		(2,105.91)	(1,205.06)
Pago de intereses sobre préstamos		(1,088.50)	(1,002.77)
Otros pagos relativos a la actividad		(145.29)	(50.91)
<b>Efectivo neto usado en actividades de operación</b>		<b><u>2,972.27</u></b>	<b><u>2,847.64</u></b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:</b>			
Venta de inversiones financieras		1,072.55	-
Adquisición de inversiones inmobiliarias	9	(3,786.72)	(15,884.03)
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>		<b><u>(2,714.17)</u></b>	<b><u>(15,884.03)</u></b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:</b>			
Aportes de los partícipes		4,067.92	14,484.06
Préstamos recibidos		-	8,000.00
Préstamos pagados		(428.02)	(8,353.87)
Pago de beneficios a partícipes		(3,092.72)	(2,481.60)
<b>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</b>		<b><u>547.18</u></b>	<b><u>11,648.59</u></b>
Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		805.28	(1,387.80)
Efectivo y equivalente de efectivo al 1 de enero		<u>1,721.25</u>	<u>3,109.05</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre</b>	6	<b>\$2,526.53</b>	<b>\$ 1,721.25</b>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

- **CLASIFICACIÓN DE RIESGO.**

**SCRiesgo Rating Agency** en Sesión Ordinaria No. 6362024 del 30 de octubre del 2024 otorgó la siguiente calificación:

Anterior		Actual	
Clasificación	Perspectiva	Clasificación	Perspectiva
Scr A-2 (SLV)	Estable	scr A+ 2 (SLV)	Estable

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

**Pacific Credi Rating** en Comité No. 197/2024 del 07 de octubre del 2024 otorgó la siguiente

Anterior		Actual	
Clasificación	Perspectiva	Clasificación	Perspectiva
Sv MA+f	Estable	Sv MA+f	Estable

calificación:

- Los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio son buenos. Los Fondos de inversión agrupados en este nivel poseen carteras balanceadas cuyas emisiones y/o calidad de activos fluctúan entre niveles de calidad crediticia sobresalientes hasta satisfactorias, con el objeto de tratar de aprovechar oportunidades de rendimientos mayores.
- La administración del fondo cuenta con capacidad para llevar a cabo una muy buena gestión de los recursos a su cargo. El riesgo fiduciario es considerablemente bajo como resultado de al menos la concurrencia de la capacidad profesional de los administradores, el muy buen diseño organizacional y de procesos, la efectiva ejecución de dichos procesos, así como por el uso de sistemas de información de muy alta calidad.

- BENEFICIOS DISTRIBUIDOS.

**Corte de beneficios al 30 de septiembre 2024**

<b>Valor Cuota de Participación Nominal al Corte</b>	\$5,812.13
<b>Beneficio por Cuota de Participación</b>	\$59.20
<b>Capital en Exceso por Cuota de Participación</b>	\$0.12
<b>Beneficio Total del Periodo por Distribuir<sup>1</sup></b>	\$713,116.79
<b><sup>1</sup>Menos costos de custodia y comisión por derechos patrimoniales de CEDEVAL</b>	

**Corte de beneficios al 31 de diciembre 2024**

<b>Valor Cuota de Participación Nominal al Corte</b>	\$5,892.90
<b>Beneficio por Cuota de Participación</b>	\$52.39
<b>Capital en Exceso por Cuota de Participación</b>	\$0.045
<b>Beneficio Total del Periodo por Distribuir<sup>1</sup></b>	\$631,754.56
<b><sup>1</sup>Menos costos de custodia y comisión por derechos patrimoniales de CEDEVAL</b>	

## ANEXO 2. INFORMACIÓN COMPLETA Y VERAZ A PARTÍCIPES.

- **INFORMACIÓN PROPORCIONADA A PARTÍCIPES.**

Descripción	Periodicidad	Medio de Difusión
<b>Valor cuota de la participación, comisiones que perciba la Gestora, gastos que son cargados al Fondo con rendimiento diario</b>	Diaria	Página web de la Gestora
<b>Composición del Fondo por industria, Estados Financieros mensuales no auditados de la Gestora y sus Fondos</b>	Mensual	Página web de la Gestora
<b>Informe trimestral de desempeño del Fondo</b>	Trimestral	Página web de la Gestora
<b>Informe de Clasificación de Riesgo</b>	Semestral	Página web de la Gestora
<b>Estados Financieros auditados semestrales</b>	Semestral	Página web de la Gestora y en un periódico de circulación nacional
<b>Estados Financieros anuales auditados de la Gestora y Fondos</b>	Anual	Página web de la Gestora y en un periódico de circulación nacional
<b>Estados de cuenta</b>	Mensual	Correo electrónico registrado por Partícipe
<b>Hechos relevantes</b>		
<b>Emisiones</b>	Máximo día hábil siguiente ocurrido el evento	Página web de la Gestora
<b>Nombramiento de Auditor Externo</b>		

**Renuncia de Administradores de Inversiones**

**Distribución de beneficios**

**Forma de constitución de garantía y cambios en el monto de esta**

**Informe sobre la Clasificación de Riesgo vigente**

**Reglamento Interno del Fondo y su Extracto**

Página web de la Gestora

**Copia del contrato de suscripción al Fondo**

Entrega física

**Memoria de labores**

Página web de la Gestora

- PATRIMONIO Y VALOR CUOTA.**

<b>Patrimonio del Fondo</b>	<b>\$70,997,773.21</b>
<b>Valor Cuota</b>	<b>\$5,892.909463</b>
<b>Cuotas de Participación</b>	<b>12,048</b>
<b>Rendimiento Promedio</b>	<b>6.63%</b>
<b>Diario</b>	
<b>Anualizado</b>	



ANEXO 3. OPERACIONES DEL FONDO DE ACUERDO CON LA LEY DE FONDOS DE INVERSIÓN, A LAS NORMAS TÉCNICAS QUE DICTE EL BANCO CENTRAL Y AL REGLAMENTO INTERNO DEL FONDO.

- DETALLE DE INMUEBLES.



### Oficinas en Torre Futura

Calle El Mirador, entre 87 y 89 Avenida Norte, Complejo World Trade Center, Colonia Escalón, San Salvador

El inmueble es del tipo urbano, el área total es de 3,481.71 m<sup>2</sup> y cuenta con 8 inquilinos

El valor en libros es de US\$8,534,676.00



### Locales y Estacionamientos en Edificio Avante

Calle Llama del Bosque, Urbanización Madre Selva, Antiguo Cuscatlán, La Libertad

El inmueble es del tipo urbano, el área total es de 1,912.62 m<sup>2</sup> y cuenta con 11 inquilinos

El valor en libros es de US\$5,455,492.22



### Centro Financiero Banco Atlántida

Boulevard Constitución y Primera calle Poniente, No. 3538, Colonia Escalón, San Salvador

El inmueble es del tipo urbano, el área total es de 3,526.06 m<sup>2</sup> y cuenta con 1 inquilino

El valor en libros es de US\$10,599,068.41



### Edificios de AFP Confía

Colonia Escalón, San Salvador | Centro Comercial Loma Linda, San Benito, San Salvador | Santa Ana

El inmueble es del tipo urbano, el área total es de 2,302.88 m<sup>2</sup> y cuenta con 1 inquilino

El valor en libros es de US\$7,125,000.00



### **Bodega Westgate**

Kilómetro 10.5 Carretera al Puerto de la Libertad

El inmueble es del tipo urbano, el área total es de 8,951.30 m<sup>2</sup> y cuenta con 3 inquilinos

El valor en libras es de US\$8,600,000.00



### **Locales y Estacionamientos en Edificio Insigne**

Colonia San Benito, Avenida Las Magnolias, San Salvador

El inmueble es del tipo urbano, el área total es de 3,508.09 m<sup>2</sup> y cuenta con 1 inquilino

El valor en libras es de US\$5,647,296.12



### **Nave de Zona Franca Internacional**

Kilómetro 28.5 Carretera a Comalapa, Cantón Cupinco, Olocuilta, La Paz

El inmueble es del tipo rural, el área total es de 9,082.99 m<sup>2</sup> y cuenta con 1 inquilino

El valor en libras es de US4,755,000.00



### **Centro Financiera Óptima**

Colonia Escalón, Block 39, Novena Calle Poniente y 75 Avenida Norte, San Salvador

El inmueble es del tipo urbano, el área total es de 822.28 m<sup>2</sup> y cuenta con 1 inquilino

El valor en libras es de US\$1,295,000.00



### Oficina en Torre Futura

Calle El Mirador, entre 87 y 89 Avenida Norte, Complejo World Trade Center, Colonia Escalón, San Salvador

El inmueble es del tipo urbano, el área total es de 147.75 m<sup>2</sup> y cuenta con 1 inquilino

El valor en libros es de US\$375,351.08



### Inmuebles de Telefónica

Centro Financiero SISA, Edificio 3, Santa Tecla, La Libertad | Colonia Miralvalle, Avenida Los Bambúes, San Salvador

El inmueble es del tipo urbano, el área total es de 1,610.20 m<sup>2</sup> y cuenta con 1 inquilino

El valor en libros es de US\$2,350,000.00



### Inmueble La Mascota

Colonia Maquilishuat, calle La Mascota, No. 930, San Salvador

El inmueble es del tipo urbano, el área total es de 1,571.85 m<sup>2</sup> y cuenta con 3 inquilinos

El valor en libros es de US\$6,999,619.19



### Inmueble en Paseo General Escalón

Paseo General Escalón, No. 4355, San Salvador

El inmueble es del tipo urbano, el área total es de 357.10 m<sup>2</sup> y cuenta con 1 inquilino

El valor en libros es de US\$485,000.00



### Local de El Encuentro Opico

Centro Comercial El Encuentro Opico,  
Carretera Panamericana, local MA-06, San  
Juan Opico, La Libertad

El inmueble es del tipo urbano, el área  
total es de 193.92 m<sup>2</sup> y cuenta con 1  
inquilino

El valor en libras es de US\$695,000.00



### Local de El Encuentro Sonsonate

Centro Comercial El Encuentro Sonsonate,  
Barrio El Ángel, Carretera a Acajutla, Nivel  
1, Local Mini Ancla 6

El inmueble es del tipo urbano, el área  
total es de 131.34 m<sup>2</sup> y cuenta con 1  
inquilino

El valor en libras es de US\$440,000.00



### Oficinas AFP Confia, S.A.

Alameda Manuel Enrique Araujo, Pasaje  
Senda Florida, Número 3530, AFP  
CONFÍA, Colonia Escalón, San Salvador

El inmueble es del tipo urbano, el área  
total es de 4,618.36 m<sup>2</sup> y cuenta con 1  
inquilino

El valor en libras es de US\$8,075,000.00



### Agencia Apopa

Barrio San Sebastián, Carretera Troncal  
del Norte, kilómetro 12 y medio, Apopa,  
San Salvador

El inmueble es del tipo urbano, el área  
total es de 705.25 m<sup>2</sup> y cuenta con 1  
inquilino

El valor en libras es de US\$753,667.86



### Agencia Santa Tecla

Local 2-A, nivel 2, local 2-B, nivel 1,  
Condominio Arcocentro, Santa Tecla, La  
Libertad

El inmueble es del tipo urbano, el área  
total es de 436.30 m<sup>2</sup> y cuenta con 1  
inquilino

El valor en libros es de US\$489,220.72



### Agencia San Vicente

Barrio El Centro, San Vicente, San Vicente

El inmueble es del tipo urbano, el área  
total es de 377.95 m<sup>2</sup> y cuenta con 1  
inquilino

El valor en libros es de US\$358,077.86



### Agencia y Estacionamiento San Miguel

Barrio El Centro, San Miguel, San Miguel |  
Barrio El Calvario, San Miguel, San Miguel

El inmueble es del tipo urbano, el área  
total es de 606.17 m<sup>2</sup> y cuenta con 1  
inquilino

El valor en libros es de US\$1,327,095.72



### Agencia Soyapango

Urbanización Parque Industrial y Comercial  
Desarrollo S.A., lote 31, Soyapango, San  
Salvador

El inmueble es del tipo urbano, el área  
total es de 1,798.96 m<sup>2</sup> y cuenta con 1  
inquilino

El valor en libros es de US\$743,967.86

ANEXO 4. PROPUESTA DE AUDITORES EXTERNOS FINANCIEROS Y AUDITOR FISCAL.

- PROPUESTAS DE SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA FINANCIERA Y AUDITORÍA FISCAL PARA EL AÑO 2025:

<b>Firma de Auditoría</b>	<b>Servicio</b>	<b>Honorarios</b>
<b>KPMG</b>	Auditoría Externa Financiera	US\$10,300.00 + IVA
	Auditoría Fiscal	US\$2,500.00 + IVA
<b>PwC</b>	Auditoría Externa Financiera	US\$10,000.00 + IVA
	Auditoría Fiscal	US\$4,017.00 + IVA



## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Los miembros de la Junta Directiva y el Gerente General de Atlántida Capital S.A., Gestora de Fondos de Inversión, a fin de cumplir los requisitos establecidos en el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión, NDMC-08, declaran que la información detallada en la presente Memoria de Labores es verdadera, completa, fidedigna y exacta; consecuentemente, los suscritos se hacen responsables de su contenido.

Firmado por Gabriel Eduardo Delgado Suazo  
el 2025-02-12 14:01:36 CST

---

**Gabriel Eduardo Delgado Suazo**  
Director Presidente

Firmado por Jose Ricardo Tenorio Estrada  
el 2025-02-12 12:41:03 CST

---

**José Ricardo Estrada Tenorio**  
Director Vicepresidente

Firmado por Carlos Marcelo Olano Romero  
el 2025-02-12 10:43:56 CST

---

**Carlos Marcelo Olano Romero**  
Director Secretario

Firmado por Sara Ochoa  
el 2025-02-12 10:37:21 CST

---

**Sara de Jesús Ochoa Matamoros**  
Director Suplente

Firmado por LUIS NOYOLA  
el 2025-02-12 12:04:16 CST

---

**Luis José Noyola Palucha**  
Director Suplente

Firmado por Ricardo Miguel Granillo  
el 2025-02-12 13:47:34 CST

---

**Ricardo Miguel Granillo Funes**  
Director Suplente

Firmado por Javier Mayora  
el 2025-02-12 10:27:57 CST

---

**Francisco Javier Mayora Re**  
Gerente General

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+**

**MEMORIA DE LABORES 2023**

# CONTENIDO

MENSAJE DEL PRESIDENTE .....	3
IDENTIFICACIÓN DEL FONDO .....	6
SOCIEDAD GESTORA Y CONGLOMERADO FINANCIERO .....	6
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+ .....	9
NÚMERO DE REGISTRO EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL (RPB) .....	11
PRINCIPALES LOGROS .....	13
DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL FONDO .....	15
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+ .....	15
ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DEL FONDO .....	23
INVERSIONES DEL FONDO .....	23
FACTORES DE RIESGO .....	34
PROCESOS DE GESTIÓN DE RIESGOS .....	34
PRINCIPALES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD .....	35
POLÍTICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS .....	38
DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍAS Y HERRAMIENTAS PARA LA MITIGACIÓN DE RIESGOS .....	39
INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA .....	43
INFORME DE COMITÉ DE VIGILANCIA .....	85
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD .....	105



# **MENSAJE DEL PRESIDENTE**

## **MENSAJE DEL PRESIDENTE**

En nombre de la Junta Directiva, me enorgullece presentar la Memoria de Labores de Atlántida Capital S.A., Gestora de Fondos de Inversión correspondiente al año 2023, así como también destacar nuestros principales logros en este período. Son muchos los retos que se presentaron en el escenario económico de El Salvador en este año; no obstante, con el concurso de todos, hemos podido convertir estos retos en las oportunidades de inversión que nos han permitido posicionar a Atlántida Capital S.A como la Gestora de Fondos de Inversión número uno en el país, obteniendo el 52.50% de participación entre los patrimonios de los fondos administrados.

Nuestro Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo mantuvo un rendimiento promedio de 3.68% en el año, destacando que, para el mes de diciembre, el rendimiento promedio fue de 5.02%; mientras que el Fondo de Inversión de Crecimiento a Mediano Plazo alcanzó un rendimiento promedio en el año de 5.47%, destacando que, para el mes de diciembre, el rendimiento promedio fue de 5.80%, estos resultados evidencian la solidez y credibilidad de nuestras alternativas de inversión en títulos valores de oferta pública, en el mercado salvadoreño para nuestros partícipes de los Fondos de Inversión Abiertos. Nuestro Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, en búsqueda de la diversificación de su cartera inmobiliaria y de la generación de mayores beneficios a sus partícipes, realizó la adquisición de inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Por el lado de nuestros fondos de capital de riesgo, el Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida hizo nuevas inversiones, destacando adquisición de una sociedad, y el Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida Empresarial+ potenció sus inversiones por lo que tuvo un crecimiento importante en su patrimonio.

A continuación, me complace en destacar los principales logros en este 2023 como Atlántida Capital S.A., Gestora de Fondos de Inversión:

- El **Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida Empresarial+** tuvo un crecimiento del 104.93% en su patrimonio, se realizó la quinta, sexta, séptima, octava y novena colocación por un monto total de **US\$64.89MM**.
- Novena, décima y décima primer colocación del **Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida**, por un monto total de **US\$13.70MM**. En estas colocaciones se destaca la adquisición del 99.99% del capital accionario de la sociedad Inmobiliaria Capital.
- Décima segunda, décima tercera, décima cuarta, décima quinta y décima sexta compra de inmuebles del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresar+**, por un valor total de **US\$15.82MM**.

Expresamos nuestra gratitud a nuestros colaboradores y directivos por su decidido apoyo, así como también, a cada uno de los partícipes de los fondos administrados por Atlántida Capital, por la confianza con la que han decidido invertir y la decisión de crecer junto a nosotros, lo que nos motiva a mantener nuestro compromiso firme y siempre buscar la excelencia en nuestra labor diaria.

El mercado nos brinda nuevos retos cada día y, en Atlántida Capital, trabajamos para transformar cada desafío en una nueva oportunidad de inversión, lo cual se evidencia en los logros obtenidos este año 2023.

Atentamente,



**Gabriel Eduardo Delgado Suazo**  
**Director Presidente**  
**Atlántida Capital S.A., Gestora de Fondos de Inversión**



**Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresas+**



# **IDENTIFICACIÓN DEL FONDO**

## IDENTIFICACIÓN DEL FONDO

### SOCIEDAD GESTORA Y CONGLOMERADO FINANCIERO

Atlántida Capital S.A., Gestora de Fondos de Inversión, es una sociedad salvadoreña constituida el 15 de febrero del año 2016, forma parte en El Salvador del conglomerado Inversiones Financieras Atlántida. También es parte de Grupo Financiero Atlántida, en Honduras, que cuenta con más de cien años de experiencia en el área financiera y actualmente está conformado por empresas líderes en Honduras (banca, seguros, pensiones y cesantías, casa de bolsa, entre otros). En El Salvador se ha establecido con otras sociedades como: Banco Atlántida El Salvador, S.A., Administradora de Fondos de Pensión CONFÍA, Atlántida Securities, S.A., Casa de Corredores de Bolsa, Atlántida Vida, S.A., Seguros de personas, Atlántida Titularizadora y Seguros Atlántida.



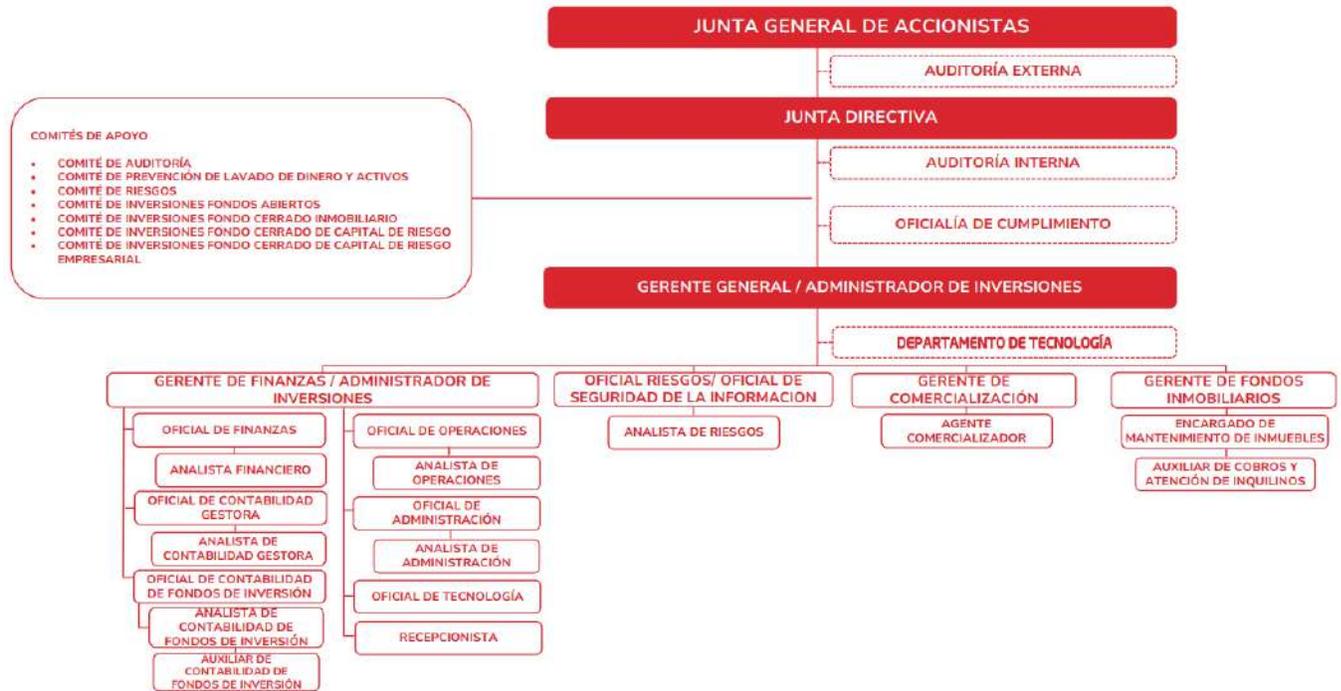
## Junta Directiva

Cargo	Nombre
Director Presidente	Gabriel Eduardo Delgado Suazo
Director Vicepresidente	José Ricardo Estrada Tenorio
Director Secretario	Carlos Marcelo Olano Romero
Director Suplente	Sara de Jesús Ochoa Matamoros
Director Suplente	Luis José Noyola Palucha
Director Suplente	Ricardo Miguel Granillo Funes

## Accionistas

Accionista	Participación
Inversiones Financieras Atlántida, S.A	99.996%
Guillermo Bueso Anduray	0.004%
<b>Total</b>	<b>100.000%</b>

## Organigrama



Asiento	Nombre	Dirección
GE-0001-2017	ATLÁNTIDA CAPITAL, SOCIEDAD ANÓNIMA GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN	87 Avenida Norte y Calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02, Colonia Escalón, San Salvador

## **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO**

### **ATLÁNTIDA PROGRESA+**

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



**NÚMERO DE REGISTRO**

# **NÚMERO DE REGISTRO EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL (RPB)**

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



# **PRINCIPALES LOGROS**

## PRINCIPALES LOGROS



El monto total de colocación durante el año 2023 asciende a **US\$14,626,512.47**.



Se realizó la adquisición de **5 inmuebles**, por un monto total de **US\$15,824,020.14**.



Pacific Credit Rating emitió una calificación de riesgo de sv MA+f con perspectiva estable.



El rendimiento anual promedio fue de **8.5791%**, considerando cortes trimestrales y plusvalías en inmuebles.



Todos los inmuebles a los que se les realizó avalúos ingenieriles este año 2023 tuvieron **plusvalía** en su valor.



**Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresas+**



# **DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL FONDO**

# DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+

### Objeto del Fondo

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

### Tipo de Inversionista Objetivo

Este Fondo de Inversión está recomendado para aquellos inversionistas con las siguientes características:

Persona natural o jurídica.

Con horizonte de inversión de mediano a largo plazo.

Que desee participar de una cartera inmobiliaria y dispuesto a asumir riesgos por su participación en el mercado inmobiliario. Asimismo, que pretenda obtener una plusvalía o valor agregado por la revalorización de los inmuebles (la cual puede ser positiva, nula o negativa).

Que posea la capacidad de soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Que no requieren de un ingreso periódico cierto ni de una alta liquidez inmediata, principalmente, porque dentro de la cartera del fondo pueden existir inmuebles que no generen ingreso por concepto de alquileres o que dicho ingreso puede verse afectado por condiciones de desocupación de los inmuebles, incumplimiento por parte de los arrendatarios y procesos legales de desahucio.

### **Entidad Comercializadora**

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

### **Plazo de duración del Fondo**

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ tiene una duración máxima de 30 años.

### **Política de Inversión**

Este Fondo Cerrado Inmobiliario puede invertir en inmuebles del tipo comercial, restaurantes, oficinas, bodegas, parques industriales, zonas francas, hoteles y viviendas, ya sea del tipo rústico o urbano. La zona geográfica de los inmuebles objeto de inversión debe de ser al interior del país El Salvador. Los inmuebles deben de estar completamente terminados y con un buen mantenimiento, la antigüedad debe de ser menor a los 15 años, solventes de la Administración Tributaria, total o parcialmente ocupadas, ser valorados por peritos inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero y libres de todo gravamen.

### **Calificación de Riesgo Vigente**

Pacific Credit Rating, en comité número 166/2023 del 16 de octubre de 2023, otorgó la calificación de riesgo de sv MA+f con perspectiva estable. Según el perfil del Fondo, estos fondos de inversión están dirigidos a los inversionistas que tienen un perfil de inversión caracterizado por asumir un riesgo moderado, obteniendo una rentabilidad mayor con una probabilidad baja de pérdidas inesperadas o con bajos niveles de severidad, además, corresponde a fondos de inversión con una moderada vulnerabilidad a sufrir pérdidas en el

valor y a fondos de inversión con una moderada volatilidad ante cambios en las condiciones de mercado. Los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio son buenos. Los Fondos de inversión agrupados en este nivel poseen carteras balanceadas cuyas emisiones y/o calidad de activos fluctúan entre niveles de calidad crediticia sobresalientes hasta satisfactorias, con el objeto de tratar de aprovechar oportunidades de rendimientos mayores. La administración del fondo cuenta con capacidad para llevar a cabo una muy buena gestión de los recursos a su cargo. El riesgo fiduciario es considerablemente bajo como resultado de al menos la concurrencia de la capacidad profesional de los administradores, el muy buen diseño organizacional y de procesos, la efectiva ejecución de dichos procesos, así como por el uso de sistemas de información de muy alta calidad.

SCRiesgo, en sesión ordinaria número 6172023 del 20 de octubre de 2023, otorgó la clasificación de scr A- 2 (SLV) con perspectiva estable. La clasificación otorgada se debe a la calidad y diversificación de los activos del Fondo, la capacidad para la generación de los flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, además, el Fondo presenta 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. Por otro lado, el Fondo posee moderada sensibilidad a las condiciones cambiantes del mercado, por lo que se espera que el Fondo presente alguna variabilidad a través de cambios en los escenarios de mercado.

## **Comité de Inversiones**

### **Miembros del Comité de Inversión de Fondo de Inversión Cerrado de Inmobiliario Atlántida Progresas +**

- Gabriel Eduardo Delgado Suazo.
- Arturo Herman Medrano Castañeda.
- Manuel Dávila Lázarus.
- Carlos Marcelo Olano Romero.

- Carlos Alberto Coto Gómez.
- Sara de Jesús Ochoa Matamoros.

**Participantes, no miembros:**

- Francisco Javier Mayora Re

**Cambios**

Sin cambios.

**Sesiones**

Número de sesiones en el período: 12 sesiones.

Número de sesión	Número de Acta	Fecha de sesión
1	01/2023	11/01/2023
2	02/2023	13/02/2023
3	03/2023	13/03/2023
4	04/2023	10/04/2023
5	05/2023	08/05/2023
6	06/2023	12/06/2023
7	07/2023	12/07/2023
8	08/2023	09/08/2023
9	09/2023	06/09/2023
10	10/2023	04/10/2023
11	11/2023	06/11/2023
12	12/2023	11/12/2023

## Temas tratados a lo largo del periodo:

### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 01/2023

San Salvador, once de enero de dos mil veintitrés.

- Informe de patrimonio e inversiones al 31 de diciembre de 2022.
- Beneficios por distribuir.
- Nuevo valor nominal al 10 de diciembre de 2022.
- Nuevo valor nominal al 15 de diciembre de 2022.
- Colocación de cuotas de participación del tramo X.
- Adquisición de nuevos inmuebles.

### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 02/2023

San Salvador, trece de febrero de dos mil veintitrés.

- Informe de patrimonio e inversiones al 31 de enero de 2023.
- Beneficios distribuidos.

### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 03/2023

San Salvador, trece de marzo de dos mil veintitrés.

- Estudio de mercado de inmueble en análisis.

### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 04/2023

San Salvador, diez de abril de dos mil veintitrés.

- Estudio de mercado de inmueble en análisis.
- Corte de beneficios.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 05/2023

San Salvador, ocho de mayo de dos mil veintitrés.

- Análisis de expansión de inmueble.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 06/2023

San Salvador, doce de junio de dos mil veintitrés.

- Informe de patrimonio e inversiones al 31 de mayo de 2023.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 07/2023

San Salvador, doce de julio de dos mil veintidós.

- Informe de patrimonio e inversiones al 30 de junio de 2023.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 08/2023

San Salvador, nueve de agosto de dos mil veintitrés.

- Informe de patrimonio e inversiones al 31 de julio de 2023.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 09/2023

San Salvador, seis de septiembre de dos mil veintitrés.

- Informe de patrimonio e inversiones al 31 de julio de 2023.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 10/2023

San Salvador, cuatro de octubre de dos mil veintitrés.

- Informe de patrimonio e inversiones al 31 de julio de 2023.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 11/2023

San Salvador, seis de noviembre de dos mil veintitrés.

- Informe de patrimonio e inversiones al 31 de julio de 2023.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 12/2023

San Salvador, once de diciembre de dos mil veintitrés.

- Informe de patrimonio e inversiones al 31 de julio de 2023.



**Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresas+**



# **ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DEL FONDO**

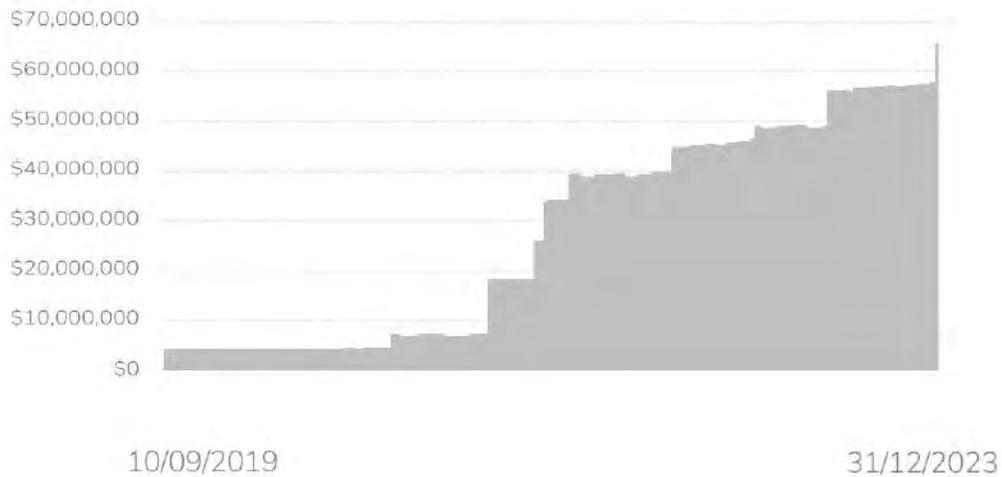
# ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DEL FONDO

## INVERSIONES DEL FONDO

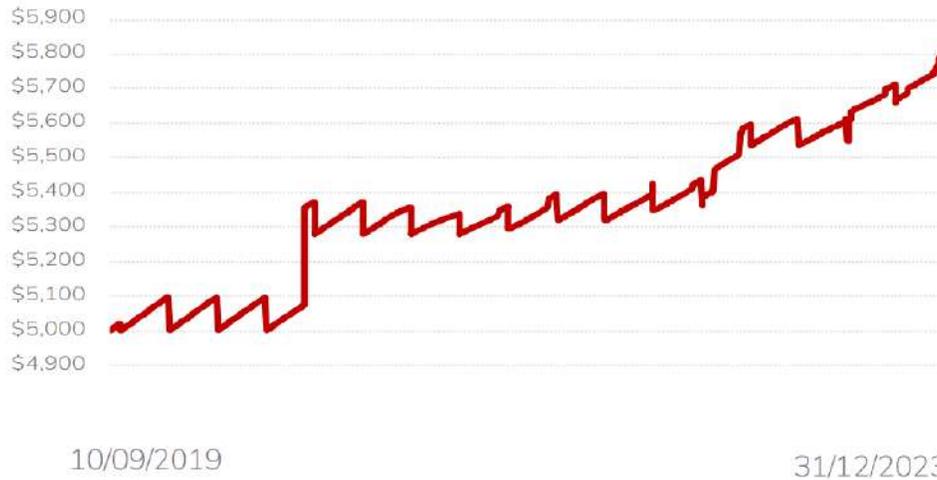
Atlántida Capital S. A., Gestora de Fondos de Inversión, ha realizado distintas inversiones a nombre del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ durante el año 2023. A continuación, se presenta un resumen de las inversiones:

### Comportamiento del Patrimonio y Valor Cuota

#### Histórico de Patrimonio



## Evolución de Valor Cuota



El patrimonio del Fondo al 31 de diciembre de 2023 fue de US\$65,055,205.07, conformado por 11,344 cuotas de participación. El valor cuota al cierre del año fue de US\$5,734.7677, por ser corte trimestral el valor cuota cae al valor nominal de las cuotas de participación.

### Composición del Portafolio Financiero

Clasificación	Porcentaje	Detalle
Por Tipo de Instrumento	82.3648%	Inversiones en Fondos de Inversión
	17.6352%	Depósitos en Cuentas Corrientes
Por Sector Económico	82.3648%	Fondos de Inversión
	17.6352%	Banca
Por Emisor	82.3648%	Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo
	17.6099%	Atlántida
	0.0021%	Banco Atlántida de El Salvador, S.A.

		Otros bancos
<b>Por Clasificación de Riesgo</b>	82.3648%	A-
	17.6099%	AA-
	0.0021%	AAA

En cuanto a la cartera financiera del Fondo, la mayor parte de los recursos están en inversiones en Fondos de Inversión, la otra parte de las inversiones están en cuentas corrientes del Banco Atlántida de El Salvador, S.A. Por tipo de moneda, el 100% del portafolio está con dólares de los Estados Unidos de América, y por el origen del país del emisor, el 100% de la cartera es de El Salvador.

## Composición del Portafolio de Inmuebles

Clasificación	Valor	Detalle
<b>Por Tipo de Inmueble</b>	100%	\$65,191,311.97 Urbano, \$4,595,000.00 Rústico
<b>Por Ubicación Geográfica</b>	100%	53% San Salvador, 31% La Libertad, 9% Santa Ana; 5% La Paz; Sonsonate 2%
<b>Por Sector Económico</b>	100%	51% Oficinas, 12% Bancos; 20% Restaurantes; 10% Administradora de Fondos de Pensiones; 5% Industria; 2% Comercio
<b>Rendimiento Promedio</b>	6.9225%	Rendimiento diario anualizado de los últimos seis meses, considerando los beneficios acumulados.
<b>Rendimiento Promedio</b>	3.8017%	Rendimiento diario anualizado de los últimos seis meses, sin considerar los beneficios acumulados.

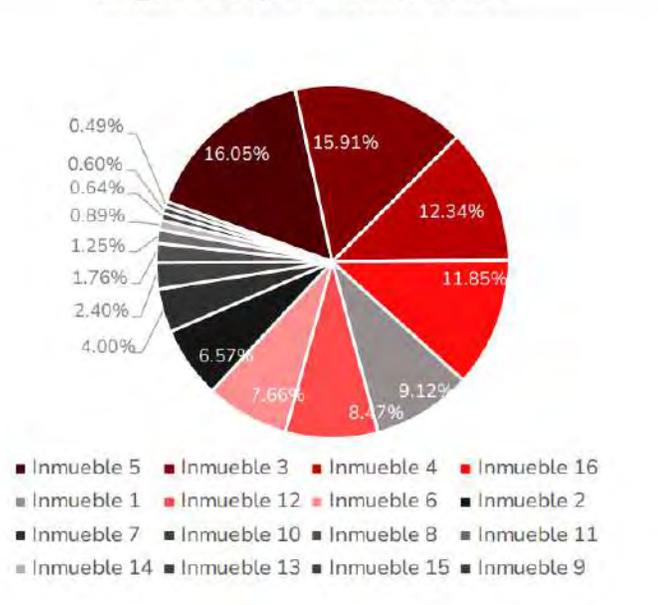
<b>Cantidad de Inmuebles</b>	16	Locales Torre Futura, Locales Torre Avante, Centro Financiero Banco Atlántida, Edificios AFP Confía, Bodega Westgate, Locales Edificio Insigne, Nave Zona Franca Internacional, Centro Financiero Óptima, Local Torre Futura, Inmueble SISA, Inmueble SAA, Inmueble La Mascota, Inmueble Paseo General Escalón, Inmueble El Encuentro Opico, Inmueble El Encuentro Sonsonate, Inmueble Alameda Manuel Enrique Araujo
<b>Cantidad de Inquilinos</b>	34	Inquilinos
<b>Área Arrendable Total</b>	61,730.85	M <sup>2</sup>
<b>Porcentaje de Morosidad</b>	0%	Al 31 de diciembre de 2023
<b>Porcentaje de Ocupación</b>	99.61%	Al 31 de diciembre de 2023
<b>Nivel de Endeudamiento</b>	0.21	veces el Patrimonio

La mayor parte de los inmuebles del Fondo están ubicados en San Salvador, son del tipo urbano y han sido destinados para oficinas. Al cierre del año 2023, la cartera inmobiliaria está conformada por 16 inmuebles y 34 inquilinos. Gracias a los esfuerzos enfocados en la relación con los inquilinos, el año se cerró sin porcentaje de morosidad y con un nivel de ocupación del 99%.

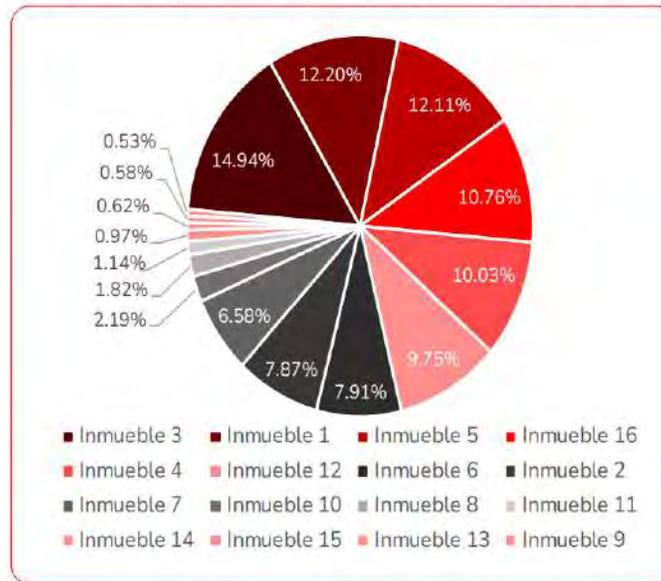
Inquilino	Concentración	Inquilino	Concentración
1	24.55%	18	0.35%

2	24.28%	19	0.32%
3	14.22%	20	0.24%
4	8.31%	21	0.22%
5	6.44%	22	0.22%
6	4.97%	23	0.21%
7	4.35%	24	0.21%
8	2.73%	25	0.20%
9	1.62%	26	0.20%
10	1.33%	27	0.17%
11	0.81%	28	0.16%
12	0.80%	29	0.16%
13	0.77%	30	0.15%
14	0.53%	31	0.09%
15	0.45%	32	0.08%
16	0.43%	33	0.02%
17	0.38%	34	0.01%

### Ingresos por Inmuebles



**Porcentaje de Participación de Activos**



**Datos Generales**

Datos Generales	Valor
Administrador	de Lic. Francisco Javier Mayora Re
Inversiones	Lic. Carlos José Moreno Rivas
Clasificación de Riesgo	SCRIESGO: A- 2 (SLV) Estable. PCR: SV MA+F Estable.
Depositaria	Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
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.

<b>Resumen de los Objetivos y Políticas de Inversión</b>	Refiérase al Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +, numeral 5.3.
<b>Tipo de Fondo</b>	Cerrado Inmobiliario
<b>Fecha de Inicio de Operaciones</b>	10/09/2019
<b>Patrimonio del Fondo</b>	\$65,055,205.07
<b>Cuotas de Participación</b>	11,344
<b>Número de Partícipes</b>	68
<b>Valor Cuota (al 31/12/2023)</b>	\$5,734.76772478
<b>Precio de Mercado de la Cuota de Participación</b>	\$5,734.76772478
<b>Valor Nominal</b>	\$5,734.76772478
<b>VAR (USD)</b>	\$0.00
<b>Comisión de Administración</b>	de 2.25%

## 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.

## Gastos

Gastos con cargo al Fondo	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.

<b>Mantenimiento físico de los inmuebles</b>	Mínimo 0.50% sobre el valor del inmueble.
<b>Valoraciones de las propiedades</b>	Mínimo \$4,800 anual.
<b>Valoraciones de las inversiones</b>	Mínimo \$10,000 anual.
<b>Servicios de Custodio de los activos financieros del Fondo, así como de los títulos de participación en circulación</b>	Función de tarifas de CEDEVAL.
<b>Las comisiones BVES realice a través de sus sistemas transaccionales</b>	Función de tarifas de BVES.
<b>Comisiones a corredores de bienes raíces</b>	Mínimo un mes de alquiler.
<b>Gastos de traspaso a cargo del Fondo en transacciones de compra y venta de inmuebles</b>	En función del precio de compra del inmueble.
<b>Costos de litigios y gastos legales por defensa del Fondo, por procesos judiciales, desahucios, entre otros</b>	Mínimo \$1,500 anual.
<b>Gastos de remodelación y ampliación de inmuebles o locales</b>	Hasta un 25% o mayor en función de los requerimientos de la propiedad.
<b>Calificación de riesgos</b>	Mínimo \$4,000 anual.
<b>Comisiones de casa de corredores de bolsa</b>	En función del volumen negociado y comisiones de la casa de corredores de bolsa.
<b>Publicación de estados financieros del Fondo</b>	Mínimo \$3,000 anual.
<b>Gastos por servicios bancarios</b>	En función de las tarifas y comisiones de cada Banco.

---

<b>Gastos registrales</b>	Función de las tarifas de la Superintendencia. Aproximadamente un 0,015% del monto de la emisión, máximo \$15,000.00.
<b>Comisión Gestora</b>	Máximo 3% anual.
<b>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</b>	Función de las condiciones de cada Banco con el que se decida tramitar el financiamiento.
<b>Publicidad del Fondo de Inversión</b>	Mínimo \$30,0000 en Publicidad en los primeros años.

---



**Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresa+**



## **FACTORES DE RIESGO**

## FACTORES DE RIESGO

### PROCESOS DE GESTIÓN DE RIESGOS

La administración o gestión integral del riesgo es un proceso continuo que de forma sistemática identifica, mide, monitorea, controla o mitiga y divulga los distintos riesgos a los que está expuesta la empresa.

Para que el proceso sea efectivo demanda que éste sea un ciclo de retroalimentación permanente entre las etapas y todos los niveles de la organización. Los pasos en el proceso de gestión de riesgo no son etapas estáticas, sino que corresponden a un flujo de información que debe ocurrir de manera sistemática y continua entre los distintos niveles y áreas funcionales, y que garantiza que los distintos riesgos y su gestión son reevaluados de forma permanente para poder ser gestionados de manera efectiva.

---

Etapas del Proceso	Descripción
Identificación	Se reconocen y se entienden los riesgos existentes en cada operación, producto, proceso y línea de negocio que desarrolla la entidad y de aquellos que se produzcan en las nuevas líneas de negocio. En esta etapa se identifican los factores de riesgos, que son variables y cuyos movimientos pueden generar cambios en el patrimonio de la entidad o en el de los fondos que esta administra.
Medición	Se refiere a cuantificación de los riesgos con el objeto de determinar el cumplimiento o adecuación de las políticas, los límites fijados y medir el posible impacto económico en los resultados financieros de la entidad. Las metodologías y herramientas para medir los riesgos deben

---

---

estar de conformidad con su estructura organizacional, volumen y naturaleza de sus operaciones y los niveles de riesgos asumidos.

**Control o  
Mitigación**

Busca que las políticas, límites y procedimientos establecidos para el tratamiento y mitigación de los riesgos sean apropiadamente ejecutados. Se refiere a las acciones o mecanismos de cobertura y control implementados por la entidad con la finalidad de prevenir o reducir los efectos negativos en caso de materializarse los eventos adversos de los riesgos identificados y gestionados. Debe establecerse un plan de acción para implementar medidas que busquen mitigar los eventos de riesgos identificados.

**Monitoreo**

Da seguimiento sistemático y permanente a las exposiciones de riesgos, su evolución, tendencia y los resultados de las acciones adoptadas. Los sistemas que se utilicen deberán asegurar una revisión periódica y objetiva de las posiciones de riesgos y la generación de información suficiente para apoyar los procesos de toma de decisiones.

Las prácticas de control son los procesos y mecanismos para:

Minimizar los factores de riesgo

Garantizar la calidad de la operación

Fortalecer los mecanismos de control interno.

Cumplir con la normatividad.

Establecer límites

No todo riesgo puede controlarse en su totalidad.

---

## **PRINCIPALES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD**

Existen muchos tipos de riesgo que son comunes a todas las Gestoras de Fondos de Inversión y que pueden ser catalogados en tres grandes categorías, como se muestra en el siguiente cuadro:

RIESGO NO FINANCIERO	RIESGO FINANCIERO	RIESGO EXTERNO
Riesgo operacional	Riesgo de mercado	Riesgo nacional e
Riesgo legal	Riesgo de liquidez	internacional
Riesgo tecnológico	Riesgo de crédito	
Riesgo reputacional		
Riesgo estratégico		
Riesgo de fraude		
Riesgo de contraparte		

## **Riesgo No Financiero**

### **Riesgo Operacional**

El Riesgo Operativo es la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, y la infraestructura.

### **Riesgo Legal**

Es el que puede verificarse en la organización y comprende la exposición a sanciones, penalidades, suspensión o cancelación de autorizaciones o registros, u obligada a indemnizar daños u otras consecuencias económicas y de otra índole por el incumplimiento de normas jurídicas y obligaciones contractuales.

### **Riesgo Tecnológico**

Es aquel que se define como la posibilidad de que existan consecuencias indeseables o inconvenientes de un acontecimiento relacionado con el acceso o uso de la tecnología y cuya aparición no se puede determinar a priori.

### **Riesgo Reputacional**

Es la posibilidad de que se produzcan pérdidas, debido al desprestigio, a la formación de una opinión pública negativa sobre los servicios prestados por la empresa y sus prácticas de negocios, que fomente la creación de una mala imagen o un

posicionamiento negativo en el mercado, en los clientes, en los emisores, en los proveedores, en los socios comerciales, en el ente regulador y conlleve a una disminución del volumen de sus operaciones y clientes, a la caída de ingresos, etc.

### **Riesgo Estratégico**

Es el procedente de una estrategia de negociaciones inadecuadas o de un cambio adverso en las previsiones, parámetros, objetivos y otras funciones que respaldan esas estrategias.

### **Riesgo de Fraude**

Es el que proviene de la posibilidad de que una persona dentro o fuera de la organización actúe en forma contraria a la verdad y a la rectitud con el fin de obtener un bien patrimonial.

### **Riesgo de Contraparte**

Es la posibilidad de pérdida que se puede producir debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por una parte para la liquidación de una operación debido a situaciones de iliquidez, insolvencia, capacidad operativa o actuaciones indebidas.

## **Riesgo Financiero**

### **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.).

### **Riesgo de Liquidez**

Es la posibilidad de que una entidad no sea capaz de atender a sus compromisos de pago en el corto plazo y sufra una pérdida patrimonial como consecuencia.

### **Riesgo de Crédito**

Es la posible pérdida de un agente económico como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones contractuales que incumben a las contrapartes con las que se relaciona o bien por un deterioro de la calificación crediticia del emisor o título valor.

### **Riesgo Externo**

#### **Riesgo Nacional e Internacional**

Son aquellos riesgos derivados de las coyunturas nacionales o internacionales que puedan impactar el funcionamiento del negocio.

## **POLÍTICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS**

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, ha desarrollado diferentes manuales y políticas con el objetivo de mitigar riesgos y agilizar sus procesos. A continuación, se colocan algunos de los documentos que apoyan la gestión de la sociedad:

---

Nombre
Código de Conducta
Código de Gobierno Corporativo
Manual de Recursos Humanos
Manual Operativo
Manual para la Gestión de Riesgos de la Ciberseguridad y Seguridad de la Información
Manual para la Gestión Integral de Riesgos
Manual para la Prevención de Lavado de Dinero y Activos, Financiación del Terrorismo y la Financiación a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva
Plan de Continuidad del Negocio

---

Política atención a consultas, quejas y reclamos de Clientes

Política de Comercialización

Política de Confidencialidad de la Información

Política de Continuidad del Negocio

Política de Descripción de Puestos

Política de Riesgo Operacional

Política de Seguridad de la Información

Política de Selección y Evaluación de Proveedores

Política para la Administración de Cuentas de Usuarios

Política para la Gestión de Inversiones propias por parte de la Gestora

## **DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍAS Y HERRAMIENTAS PARA LA MITIGACIÓN DE RIESGOS**

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, ha desarrollado una serie de herramientas, manuales y políticas para la gestión de los riesgos inherentes a su actividad. A continuación, se detallan las metodologías para el control de los riesgos:

N°	Riesgo	Sub Riesgo	Variables/Mitigantes
1	Riesgo Operacional	Riesgo legal	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.

2		Riesgo reputacional	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
3		Riesgo estratégico	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
4		Riesgo tecnológico	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo, disposiciones de ética, lavado de dinero, permisos de usuario, infraestructura tecnológica, continuidad del negocio, proveedores y backups establecidos en los manuales citados.
5		Riesgo de fraude	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
6	Riesgo Financiero	Riesgo de crédito	Clasificación de riesgo, Análisis de 4C, Razones financieras del emisor o contraparte, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionadas

7		<p>Riesgo de mercado</p> <p>VAR, Duración Macaulay, Duración Modificada, PVBP, Valorización de inversiones, Pruebas de stress, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionadas</p>
8		<p>Riesgo de liquidez</p> <p>Índices de concentraciones, Porcentaje de Activos de alta liquidez, Razones financieras del Fondo o Gestora, Probabilidad de rescates significativos a un horizonte T, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionadas</p>
9		<p>Riesgo político</p> <p>Monitoreo de acontecimientos, políticas públicas o políticas macroeconómicas del país, seguimiento de indicadores financieros de país.</p>
10	Riesgo Externo	<p>Riesgo de seguridad</p> <p>Monitoreo de acontecimientos, políticas públicas o políticas macroeconómicas del país, seguimiento de indicadores financieros de país, tasas de homicidios, entre otros.</p>



**Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresas+**



# **INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA**

# INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA



KPMG S.A.  
Calle zona Sur N° 288  
Ciudad San Benito  
San Salvador, El Salvador  
Teléfono: (503) 2213-8400  
Fax: (503) 2244-0770  
kpmg.com

## Informe de los Auditores Independientes

A los Participes del  
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ ("el Fondo"), que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2023, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha han sido preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con las Normas Contables para Fondos de Inversión vigentes en El Salvador.

### **Bases de la Opinión**

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Asuntos de Énfasis**

- **Base de contabilidad:** Llamamos la atención a la nota (2) a los estados financieros, la cual describe las bases de contabilidad y principales políticas contables. Los estados financieros y sus notas han sido preparados de conformidad con las normas contables para fondos de inversión vigentes en El Salvador, cuyas diferencias con las Normas Internacionales de Información Financiera se detallan en la nota (32) a los estados financieros.
- **Compañías afiliadas y relacionadas:** Llamamos la atención a la nota (23) a los estados financieros que describe que el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ es miembro de un grupo de compañías afiliadas y relacionadas que están bajo una misma dirección y control, existiendo transacciones con las mismas. En consecuencia, es posible que las condiciones bajo las cuales se llevan a cabo las transacciones no sean las mismas que resultarían de ser éstas con entidades independientes.

Estos asuntos no afectan nuestra opinión sobre los estados financieros.



### Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos. El asunto es el siguiente:

#### **Inversiones financieras y propiedades de inversión (véanse las notas a los estados financieros relacionados con las inversiones financieras y propiedades de inversión)**

Resumen del asunto clave	Cómo el asunto fue abordado en la auditoría
<p>Al 31 de diciembre de 2023, las inversiones financieras tienen un saldo de US\$ 8,584,210.62, los cuales son significativos para los estados financieros.</p> <p>Las inversiones financieras son reconocidas a valor razonable con cambios en resultados. El Fondo determina el valor razonable en base a la metodología desarrollada por la entidad, así como ciertos supuestos que se consideraron como significativos en nuestra auditoría.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pruebas de controles internos relevantes sobre adquisiciones de inversiones del Fondo.</li> <li>• Prueba de evaluación de los modelos de valor razonable usados y aprobados por el gobierno corporativo del Fondo para la valuación de los instrumentos financieros y cálculo independiente de los precios de tales inversiones.</li> <li>• Pruebas sobre la integridad, existencia y exactitud de los saldos de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2023.</li> </ul>
<p>Al 31 de diciembre de 2023, las propiedades de inversión tienen un saldo de US\$ 69,786,311.98, los cuales son significativos para los estados financieros.</p> <p>Las propiedades de inversión son reconocidas a valor razonable con cambios en resultados. El Fondo determina el valor razonable en base a la valoración de peritos en cumplimiento al requerimiento regulatorio.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pruebas de validación de cumplimiento regulatorio sobre la determinación del valor razonable para las propiedades de inversión.</li> <li>• Pruebas sobre la integridad, existencia y exactitud de los saldos de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023.</li> </ul>

### Otro Asunto

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2022 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otro auditor quien en su informe del 20 de enero de 2023 expresó una opinión sin salvedades.

### Otra Información

La dirección es responsable por la otra información. La otra información comprende la memoria de labores de 2023 del Fondo, la cual se espera que esté disponible para nosotros después de la fecha de nuestro informe de auditoría sobre los estados financieros.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre ésta.



En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada arriba cuando esté disponible para nosotros, y de esa forma, considerar si la otra información es significativamente inconsistente con los estados financieros y nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o si parece presentar inconsistencias significativas.

Cuando leamos la memoria de labores de 2023, en caso de que concluyamos que la misma contiene inconsistencias significativas, se nos requiere reportar este hecho a los encargados del gobierno de la entidad.

#### ***Responsabilidades de la Dirección y los Encargados del Gobierno de la Entidad en Relación con los Estados Financieros***

La dirección es responsable de la preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las normas contables para fondos de inversión vigentes en El Salvador, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o equivocación.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si se tiene la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la entidad tienen la responsabilidad de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

#### ***Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, debido a fraude o equivocación, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte errores significativos cuando existen. Los errores pueden deberse a fraude o equivocación y se consideran significativos si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros debido a fraude o equivocación, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores significativos debido a fraude es más elevado que en el caso de errores significativos debido a equivocación, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.



- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha, y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluyéramos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros, o si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser un negocio en marcha.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación a los encargados del gobierno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, determinamos los que han sido más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente dichos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

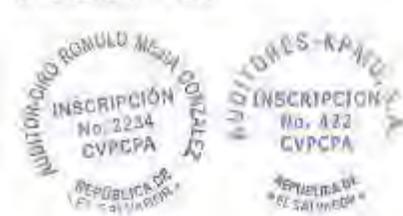
#### **Informe sobre Otros Requerimientos Legales y Regulatorios**

De conformidad con la NRP-018, *Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa*, hemos emitido informes que contienen nuestra opinión con esta misma fecha y por separado sobre el cumplimiento del control interno de la entidad.

KPMG, S.A.  
Registro N° 422  
Ciro Rómulo Mejía González  
Representante Legal

Adonay Antonio Flores Ramirez  
Director Encargado de la Auditoría  
Registro N° 3360

San Salvador, El Salvador  
14 de febrero de 2024



**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Balance General**

Al 31 de diciembre 2023 y 2022

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América, excepto el número de cuotas de participación)

<b>Activo</b>	<b>Nota</b>	<b>2023</b> US\$	<b>2022</b> US\$
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1,721,252.65	3,109,053.39
Inversiones financieras	7	8,594,210.62	8,332,663.45
Cuentas por cobrar netas	8	173,937.35	212,669.46
Impuestos		1,864.76	4,771.44
Otros activos		48,586.07	0.00
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades de inversión	9.1	69,786,311.98	52,169,370.33
<b>Total activos</b>		<u>80,326,163.43</u>	<u>63,828,528.07</u>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Préstamos con bancos y otras entidades del Sistema Financiero	13	550,791.40	8,164,735.44
Cuentas por pagar	11	1,068,312.26	809,865.39
Impuestos por pagar		32,129.85	23,586.74
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Préstamos de largo plazo	13	13,242,114.10	5,981,536.31
Depósitos en garantía recibidos a largo plazo		377,610.75	289,814.01
<b>Total pasivos</b>		<u>15,270,958.36</u>	<u>15,269,537.89</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Participaciones	15	80,795,316.53	46,311,252.88
Patrimonio restringido		4,259,888.54	2,247,737.30
<b>Total patrimonio</b>		<u>65,055,205.07</u>	<u>48,558,990.18</u>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<u>80,326,163.43</u>	<u>63,828,528.07</u>
<b>Número de cuotas de participación emitidas y pagadas</b>		11,344	8,771
<b>Valor unitario de cuota de participación</b>		5,734.77	5,536.31

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+  
Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión  
(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,  
Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)  
(San Salvador, República de El Salvador)**

**Estado de Resultado Integral**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América, excepto el número de cuotas de participación)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
<b>Ingresos de operación:</b>			
Ingresos por Inversiones	16, 18	642,284.33	409,721.30
Ingresos por propiedades de inversión	9, 1, 17 y 19	6,324,900.93	3,980,021.44
<b>Gastos de operación:</b>			
Gastos financieros por operaciones con Instrumentos financieros	16, 18	(27,638.74)	(61,517.30)
Gastos por gestión	20	(1,140,702.91)	(846,914.45)
Gastos generales de administración y comités	21	(293,957.69)	(215,274.44)
<b>Resultados de operación</b>		<u>5,504,885.92</u>	<u>3,266,036.55</u>
Gastos por obligaciones con Instituciones financieras	13	(1,002,263.12)	(823,299.24)
Otros ingresos y gastos	22	20,017.51	(66,252.69)
<b>Utilidad del ejercicio</b>		4,522,640.31	2,376,484.62
<b>Otra utilidad integral</b>			
Ganancias por cambios en el Valor Razonable de Propiedades de Inversión		0.00	1,797,712.40
<b>Resultado Integral total del periodo</b>		<u>4,522,640.31</u>	<u>4,174,197.02</u>
Ganancias por título participación básicas (expresada en moneda (US\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota):		<u>444.21</u>	<u>284.51</u>
<b>Beneficios netos por cuota</b>			
Beneficios netos por distribuir		<u>64.66</u>	<u>284.51</u>
Número de cuotas de participación emitidas y pagadas		<u>11,344.00</u>	<u>8,771.00</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+  
 Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión  
 (Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,  
 Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	<u>Participaciones</u> US\$	<u>Resultados del</u> <u>presente ejercicio</u> US\$	<u>Patrimonio</u> <u>restringido</u> US\$	<u>Patrimonio</u> <u>total</u> US\$
<b>Balance al 31 de enero de 2022</b>		38,384,166.74	495,886.09	450,024.90	39,330,077.73
Incremento por nuevas cuotas de participación		7,927,086.14	0.00	0.00	7,927,086.14
Beneficios distribuidos		0.00	(2,872,370.71)	0.00	(2,872,370.71)
Ajuste por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		0.00	0.00	1,797,712.40	1,797,712.40
Utilidad del período		0.00	2,376,484.62	0.00	2,376,484.62
<b>Balance al 31 de diciembre de 2022</b>	15	46,311,252.88	0.00	2,247,737.30	48,558,990.18
Incremento por nuevas cuotas de participación		14,484,063.65	0.00	0.00	14,484,063.65
Beneficios distribuidos		0.00	(2,510,489.07)	0.00	(2,510,489.07)
Ajuste por cambios en el valor razonable de inversión		0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad del período		0.00	2,510,489.07	2,012,151.24	4,522,640.31
<b>Balance al 31 de diciembre de 2023</b>	15	60,795,316.53	0.00	4,259,888.54	65,055,205.07

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+  
Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión  
(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,  
Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)  
(San Salvador, República de El Salvador)**

**Estado de Flujos de Efectivo**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:</b>			
Intereses recibidos		81,277.73	90,821.44
Dividendos recibidos		302,525.50	0.00
Depósitos por arrendamientos operativos recibidos		87,796.74	63,181.18
Cobros a inquilinos		4,634,772.79	3,777,413.91
Pagos a proveedores de servicios		(1,205,059.97)	(174,198.93)
Pago de intereses sobre préstamos		(1,002,771.44)	(864,632.52)
Otros pagos relativos a la actividad		(50,907.38)	(833,373.46)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		<u>2,847,633.97</u>	<u>2,059,211.62</u>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:</b>			
Adquisición de inversiones financieras		0.00	(8,002,488.00)
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(15,884,027.58)	(7,559,928.00)
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>		<u>(15,884,027.58)</u>	<u>(15,562,416.00)</u>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:</b>			
Aportes de los Participes		14,484,063.65	7,927,086.14
Préstamos recibidos		8,000,000.00	8,000,000.00
Préstamos pagados		(8,353,874.57)	(170,117.20)
Pago de Beneficios a Participes		(2,481,596.21)	(2,325,613.65)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</b>		<u>11,648,592.87</u>	<u>13,431,355.29</u>
Disminución neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(1,387,800.74)	(71,849.09)
Efectivo y equivalente de efectivo al 1 de enero		3,109,053.39	3,180,902.48
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre</b>	6	<u>1,721,252.65</u>	<u>3,109,053.39</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
(San Salvador, República de El Salvador)

### **Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

---

#### **Nota 1 Identificación del Fondo**

- a. Los estados financieros y las notas que acompañan corresponden al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ (en adelante "el Fondo"), el cual fue autorizado según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD 11/2019 de fecha 14 de marzo de 2019, inscritos bajo los asientos registrales números FC-0001-2019.

El Fondo inició operaciones el 10 de septiembre de 2019.

- b. Los estados financieros en conjunto del Fondo están conformados por: el Balance General, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo, y las notas a los estados financieros.

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en Balance General es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de lo devengado. El Estado de Resultado Integral clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El Estado de Flujos de Efectivo se prepara utilizando el método directo.

- c. Los Estados Financieros que se presentan son, el Balance General al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y el resto de los estados financieros cubren el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

- d. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ es clasificado como cerrado, constituido en El Salvador con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.

- e. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, tiene por objeto la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado 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.

Este Fondo de Inversión está recomendado para aquellos partícipes personas naturales o jurídicas que deseen manejar su inversión a 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.

- f. El Fondo fue constituido por un plazo de 30 años.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
(San Salvador, República de El Salvador)

#### **Notas a los Estados Financieros**

---

- g. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 serán aprobados para su divulgación en sesión de Asamblea de Participes a celebrarse el 26 de febrero de 2024.
- h. Los estados financieros no podrán ser modificados luego de haberlos divulgado ni aun por los Participes del Fondo, a menos que la Superintendencia del Sistema Financiero determine la existencia de datos que alteren, modifiquen o afecten los estados financieros publicados, a las notas o que estas últimas no han sido publicadas en su totalidad, podrá requerir a la Gestora por cuenta del Fondo efectúe los cambios necesarios, por lo que se hará una nueva publicación, en el mismo medio que fue publicado originalmente, acompañado de su nota explicativa propuesta por la Gestora y aprobada por la Superintendencia.
- i. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ es administrado por Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión, cuya actividad principal es la administración de fondos de inversión, es una sociedad salvadoreña Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A., regida por las leyes de El Salvador y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero, con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.

#### **Nota 2 Bases de Preparación**

- a) *Declaración sobre las bases de preparación*  
Las normas utilizadas en la preparación de los estados financieros han sido emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva. Los estados financieros han sido preparados por la Gestora con base a las normas emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva que le son aplicables y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), prevaleciendo la normativa emitida por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva, cuando haya conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera. Además, cuando éstas presenten diferentes formas y opciones para medir y contabilizar un mismo elemento o evento se deberá adoptar el criterio más conservador de las Normas Internacionales de Información Financiera. Se deberá presentar en nota las principales divergencias entre las normas utilizadas y las Normas Internacionales de Información Financiera.  
  
Las principales divergencias entre las normas utilizadas y las NIIF se detallan en la Nota N° 32.
- b) *Bases de medición*  
Los estados financieros del Fondo han sido preparados con base al costo amortizado, con excepción de inversiones en títulos valores y las propiedades de inversión, las cuales están valoradas al valor razonable.
- c) *Moneda funcional y de presentación*  
La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador desde el año 2001. Las cifras de los estados financieros y las de sus notas están expresados en cifras enteras en dólares de los Estados Unidos de América con dos decimales.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
(San Salvador, República de El Salvador)

### **Notas a los Estados Financieros**

*d) Uso de estimaciones y criterios:*

La preparación de los estados financieros requiere que se realicen ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de los pasivos contingentes por los periodos informados en los estados financieros. Los activos, pasivos, ingresos y gastos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el periodo en que se produzcan tales efectos y cambios.

*e) Cambios en políticas contables*

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no había efectuado ningún cambio en las políticas contables.

### **Nota 3 Políticas Contables Significativas**

*a) Efectivo y equivalentes de efectivo*

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarias, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Las partidas incluidas en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. En el Estado de Flujos de Efectivo, los flujos de efectivo se han clasificado en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generaron esos flujos de efectivo.

*b) Activos y pasivos financieros*

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable.

El Fondo reconoce un activo o un pasivo financiero en su Balance General, sólo cuando pase a ser parte de las condiciones contractuales del instrumento.

Las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas aplicando el método de la fecha de contratación aplicando los siguientes:

- I. En caso de compra, se reconocerá el activo a ser recibido y el pasivo a pagar por él en la fecha de contratación; y
- II. En caso de venta, se retirará el activo vendido contra la cuenta por cobrar correspondiente y reconozca la ganancia o pérdida del activo desapropiado en la fecha de contratación.

El Fondo clasificará los activos y pasivos financieros, conforme a su medición posterior al valor razonable.

**Medición del valor razonable**

Los precios los obtendrá de las siguientes fuentes:

- a) En el caso de instrumentos financieros de emisores locales, los precios que provea un agente especializado en valuación de valores;

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)**  
(San Salvador, República de El Salvador)

#### **Notas a los Estados Financieros**

---

- b) En el caso de instrumentos financieros de emisores extranjeros, los precios que provea un agente especializado en valuación de valores o un sistema de información bursátil o financiero internacional reconocido por la Superintendencia; y
- c) Respecto de los instrumentos financieros cuyos precios no puedan ser obtenidos de ninguna de las fuentes citadas anteriormente, el Fondo ha definido una metodología propia para la valoración de dichos instrumentos, la cual está disponible en cualquier momento para ser verificada por la Superintendencia.
- c) *Transacciones en moneda extranjera*  
El Fondo elabora sus estados financieros en dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultado integral que se incluyen.
- d) *Propiedades de inversión*  
El Fondo reconoce las propiedades de inversión como activos cuando y sólo cuando:
  - a) Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia el Fondo; y
  - b) El costo del activo puede ser medido de forma confiable.

Las propiedades de inversión son las que se tienen para obtener ganancias, plusvalías o ambas, en vez de: a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios; b) Uso para fines administrativos; o c) Venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las propiedades de inversión son terrenos y edificios considerados en su totalidad o en parte. La ubicación de dichas inversiones será en el territorio nacional de conformidad a lo establecido en la Ley de Fondos de Inversión.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo de adquisición más los costos transaccionales directos asociados.

El costo de adquisición se establece con base en el valor de un perito inscrito en la Superintendencia o en otras entidades cuyo registro reconozca ésta, más o menos una variación prudencial de un 5 % a 10 %, porcentaje que será establecido en el Reglamento del Fondo.

Los costos transaccionales de una propiedad de inversión comprenden los desembolsos directamente atribuibles a la propiedad e incluyen, por ejemplo: honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades si aplica y otros costos asociados a la transacción.

Cuando se efectúan erogaciones para sustituir uno o varios componentes de las propiedades de inversión, estos montos se incluirán como parte del costo de las propiedades de inversión a sustituir, al mismo tiempo se retirará el componente que se está sustituyendo. El Fondo en el caso de las construcciones y remodelaciones cuando concluya que el valor razonable de éstas no puede ser medido en forma fiable, lo medirá por su costo transitoriamente hasta que pueda determinar el valor razonable al completar las construcciones y remodelaciones.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

*Medición posterior*

Con posterioridad al reconocimiento inicial todas las inversiones inmobiliarias que el Fondo Cerrado tenga se medirán aplicando el modelo de valor razonable, hasta que disponga del mismo o bien comience la transformación para venderlo en el curso ordinario de su actividad. Para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, éstos deben ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia, una vez cada doce meses de acuerdo con la normativa técnica aplicable.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se registrarán en los resultados en el período que ocurran.

**Nota 4 Política de Inversión**

A continuación, se detalla la política de inversión del Fondo, respecto a los 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>País de ubicación de inmuebles</b>	100 % en El Salvador
<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>

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

<b>Dimensión</b>	<b>Descripción</b>
<b>Criterios mínimos exigidos a los inmuebles</b>	<p>La ubicación geográfica de los inmuebles se escogerá con relación a las expectativas de la zona en relación a las plusvalías presentadas, la cercanía a los diferentes servicios y la proyección de desarrollo, todo de acuerdo al criterio de un especialista en la materia. Se contarán con evaluaciones cualitativas y cuantitativas (evitando zonas de delincuencia).</p> <p>Los inmuebles a ser incorporados deben tener antigüedades, preferiblemente, inferiores a los 15 años o que en ocasión de las mejoras realizadas a los mismos reflejen esta antigüedad. Las propiedades a adquirir pueden estar total o parcialmente ocupadas.</p> <p>Los inmuebles deben reflejar un buen mantenimiento general de las instalaciones (áreas comunes, equipos y demás componentes de la propiedad) a criterio de un ingeniero o especialista en la materia.</p> <p>No se establece un monto mínimo de inversión en edificio o inmueble</p> <p>Los inquilinos podrán ser personas naturales, jurídicas, extranjeras con domicilio local que pertenezcan a los sectores de inversión establecidos en el reglamento del fondo. 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>
<b>Concentración máxima por arrendatario</b>	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.
<b>Concentración máxima por Inmueble</b>	80 % con relación al patrimonio del Fondo.
<b>Máximo de concentración por zona geográfica</b>	80 % con relación al patrimonio del Fondo.
<b>Concentración de Ingresos aplicables a rentas</b>	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.
<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 acordes a niveles de mercado.</p>

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

<b>Dimensión</b>	<b>Descripción</b>
<b>Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento</b>	Dólares de los Estados Unidos de América.
<b>Otras políticas de inversión</b>	La adquisición y venta de los bienes inmuebles requerirá de valoración previa, de conformidad con las normas establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.
<b>Limites a remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de inmuebles</b>	<p>Las Gestoras podrán efectuar, con cargo al Fondo, 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 valor disponible.</p> <p>La Gestora podrá realizar remodelaciones, mantenimiento y reparaciones por porcentajes mayores a los establecidos en el inciso anterior, siempre y cuando responda a una necesidad de expansión o de resarcimiento por daños o desperfectos de un arrendatario del inmueble o a que este haya confirmado el uso que se dará al área que se desea ampliar. En estos casos, se deberá contar con un informe que considere los aspectos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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> <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.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

Dimensión	Descripción
<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 participes del Fondo al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos.
<b>Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora</b>	
<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 estos, los efectos para los participes 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 período similar, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios.</p> <p>Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario;</li> <li>b. Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo Inmobiliario;</li> <li>c. Los ocurridos en los plazos en que el Fondo Inmobiliario alcance el patrimonio y número mínimo de participes al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos; y</li> <li>d. Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.</li> </ol>

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

**Política de Inversión Financiera**

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 con los límites máximos o mínimos que a continuación se señalan, cualquier límite por encima del porcentaje antes mencionado requerirá de autorización de la Junta Directiva de la Gestora:

Instrumentos	Mínimo	Máximo
Eurobonos, CENELIS, LETES, BONOSV, cuentas de ahorro y/o corrientes, depósitos a plazo y reportos.	0 %	100 %
Cuotas de participación de fondos de inversión abiertos locales y fondos de inversión abiertos y cerrados extranjeros que inviertan en valores de renta fija, títulos valores de renta fija, Bonos y otros valores emitidos o garantizados por bancos locales y Reportos con valores de oferta pública, Valores emitidos por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva de El Salvador, colocados en ventanilla y Valores emitidos en un proceso de titularización, de acuerdo a la regulación salvadoreña. Cualquier otro valor de renta fija debidamente inscrito en el Registro Público Bursátil, Certificados de Inversión, Papel Bursátil, Valores y bonos garantizados por estados extranjeros, bancos centrales o entidades bancarias extranjeras u organismos internacionales, valores respaldados por Estado salvadoreño.	0 %	80 %

**Política de Inversión**

1. Títulos financieros	Min	Max	Base
Valores de titularización	0 %	50 %	De los activos del Fondo de titularización del 20% de la cartera financiera
Cuotas de participación de fondos abiertos	0 %	50 %	De las cuotas colocadas por otros fondos del 20% de la cartera financiera
Cuotas de participación de fondos cerrados	0 %	50 %	De las cuotas colocadas por otros fondos del 20% de la cartera financiera
Certificados de Inversión	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Papel bursátil	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Otros	0 %	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	0 %	100 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Mediano plazo desde BBB-	0 %	100 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
<b>3. Sector Económico</b>			
Servicios	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Comercio	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Finanzas	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Industrial	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Otros	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
<b>4. Origen de instrumentos</b>			
Local	0 %	100 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
<b>5. Por concentración de grupo</b>			
Emissiones realizadas por vinculadas	0 %	10 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
<b>6. Duración del portafolio</b>			
Duración promedio del portafolio	0 días	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

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

<b>Límites de inversión</b>		
<b>1 Por Emisor</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
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 o para atender 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:

- a) 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 ochenta por ciento del activo del Fondo.
- b) 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 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.
- c) 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

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

- 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.
- d) 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;
- e) 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 a) y b) del presente artículo.

**Nota 5 Gestión de los Riesgos Financieros y Operacionales**

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, debido al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones, está expuesto a los siguientes riesgos:

- a) **Riesgo de mercado**  
 Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos del Fondo, así como sus ingresos. El Fondo está expuesto a este riesgo en determinados activos financieros.

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros para el Fondo está determinado principalmente por el riesgo de mercado. El deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado afectando directamente el patrimonio neto de los Partícipes.

A continuación, se muestra el indicador de Valor en Riesgo (Value at Risk, VaR por sus siglas en inglés) que refleja la posición de riesgos por medio del Valor en Riesgo, que refleja la probabilidad de que el Fondo deba asumir una pérdida, proveniente de la cartera financiera, asumida durante el período del 1 de enero al 31 de diciembre 2023 y 2022:

Mes	2023		2022	
	VaR US\$	VaR %	VaR US\$	VaR %
Enero	977,099.64	2.00 %	0.00	0.00 %
Febrero	963,711.29	1.97 %	0.00	0.00 %
Marzo	1,011,759.13	2.08 %	0.00	0.00 %
Abril	1,033,359.47	2.12 %	0.00	0.00 %
Mayo	1,278,882.48	2.28 %	310,932.39	0.78 %
Junio	1,334,588.02	2.40 %	409,874.33	1.04 %
Julio	1,268,530.27	2.24 %	504,129.98	1.12 %
Agosto	1,324,412.04	2.32 %	495,642.31	1.10 %
Septiembre	1,362,271.58	2.40 %	739,532.72	1.65 %
Octubre	1,411,856.33	2.46 %	1,581,717.58	3.46 %
Noviembre	1,499,984.57	2.61 %	1,518,994.79	3.31 %
Diciembre	1,772,176.06	2.72 %	1,507,421.25	3.10 %

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

2023		
Mes	Volatilidad	Duración Modificada (años)
Enero	0.86 %	0.0027
Febrero	0.84 %	0.0027
Marzo	0.90 %	0.0027
Abril	0.91 %	0.0027
Mayo	0.98 %	0.0027
Junio	1.03 %	0.0027
Julio	0.96 %	0.0027
Agosto	1.00 %	0.0027
Septiembre	1.03 %	0.0027
Octubre	1.06 %	0.0027
Noviembre	1.12 %	0.0027
Diciembre	1.17 %	0.0027

- b) **Riesgo de tipo de cambio:**  
 Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. Todas las operaciones están denominadas en dólares de los Estados Unidos de América y, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario. El Fondo no tiene activos y pasivos denominados en otra moneda distinta al dólar de los Estados Unidos de América.
- c) **Riesgo de tasa de Interés:**  
 Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros del Fondo fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. El ingreso y flujos de efectivo del Fondo están influenciados por estos cambios. Para más información sobre límites y herramientas de medición consultar AC-008 Manual para la Gestión Integral de Riesgos.
- d) **Riesgo de precio:**  
 Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. Atlántida Capital administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros. Para más información sobre límites y herramientas de medición consultar AC-008 Manual para la Gestión Integral de Riesgos.
- e) **Riesgo de liquidez:**  
 Es el riesgo que el Fondo tenga dificultades en obtener financiamiento para cumplir sus compromisos relacionados a instrumentos financieros. El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración del Fondo mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

El siguiente cuadro muestra el comportamiento de la cartera financiera del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

<u>Mes</u>	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	<u>Alta liquidez</u>	<u>Otros valores</u>	<u>Alta liquidez</u>	<u>Otros valores</u>
Enero	4 %	96 %	6 %	94 %
Febrero	4 %	96 %	6 %	94 %
Marzo	5 %	95 %	6 %	94 %
Abril	4 %	96 %	6 %	94 %
Mayo	14 %	86 %	6 %	94 %
Junio	4 %	96 %	6 %	94 %
Julio	3 %	97 %	3 %	97 %
Agosto	4 %	96 %	5 %	95 %
Septiembre	4 %	96 %	5 %	95 %
Octubre	3 %	97 %	4 %	96 %
Noviembre	2 %	98 %	4 %	96 %
Diciembre	2 %	98 %	5 %	95 %

**I. Activos financieros mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez**

El siguiente cuadro muestra el detalle de los activos mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

<u>2023</u>					
<u>Título</u>	<u>Valor US\$</u>	<u>Clasificación de Riesgo</u>	<u>Plazo en días</u>	<u>Días al vencimiento</u>	
Cuentas corrientes:					
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	1,710,960.81	AA-	0	0	
Banco de América Central, S.A.	2,253.16	AAA	0	0	
Banco Agrícola, S.A.	200.00	AAA	0	0	
<u>2022</u>					
<u>Título</u>	<u>Valor US\$</u>	<u>Clasificación de Riesgo</u>	<u>Plazo en días</u>	<u>Días al vencimiento</u>	
Cuentas corrientes:					
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	3,095,726.03	AA-	0	0	
Banco de América Central, S.A.	2,222.60	AAA	0	0	
Banco Agrícola, S.A.	200.00	AAA	0	0	

**II. Pasivos financieros derivados liquidados sobre una base bruta y neta**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no contaba con instrumentos financieros derivados.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

**III. Partidas fuera de Balance General**

Las partidas fuera de Balance General se describen a continuación:

	<b>31 de diciembre 2023</b>	<b>Vencimiento</b>
	<i>US\$</i>	
Garantías constituidas a favor de los partícipes	5,350,000.00	Menos de un año
Valores propios en custodia	<u>65,939,240.63</u>	Más de un año a cinco años
<b>Total</b>	<b><u>71,289,240.63</u></b>	

	<b>31 de diciembre 2022</b>	<b>Vencimiento</b>
	<i>US\$</i>	
Garantías constituidas a favor de los partícipes	3,950,000.00	Menos de un año
Valores propios en custodia	<u>50,047,387.53</u>	Más de un año a cinco años
<b>Total</b>	<b><u>53,997,387.53</u></b>	

**IV. Riesgo de crédito**

Este es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones y cause una pérdida financiera a la otra parte.

**V. Activos financieros deteriorados**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no poseía activos financieros deteriorados.

**VI. Valor de activos y pasivos financieros**

i) Jerarquía del valor razonable

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los insumos utilizados para la medición, se establece de acuerdo con los siguientes niveles:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: insumos de precios cotizados no incluidos dentro del nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (precio) o indirectamente (derivados de precios).
- Nivel 3: entradas para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
(San Salvador, República de El Salvador)

#### **Notas a los Estados Financieros**

---

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifica la medición de valor razonable efectuada es determinado en su totalidad con base al insumo o dato del nivel más bajo que es significativo para la medición. Para este propósito, la relevancia de un dato es evaluada en relación con la medición del valor razonable en su conjunto. Si una medición del valor razonable utiliza datos observables de mercado que requieren ajustes significativos con base en datos no observables, esa medición es clasificada como de nivel 3. La evaluación de la relevancia de un dato particular respecto de la medición del valor razonable en su conjunto requiere de juicio, considerando los factores específicos para el activo o pasivo. La determinación de que se constituye el término "observable" requiere de criterio significativo de parte de la administración del Fondo. Es así como, se considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan en forma regular, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

- ii) **Transferencia de activos y pasivos financieros entre los niveles 1 y 2 de la jerarquía del valor razonable.**

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se reportan transferencias de activos entre los niveles superiores o inferiores en la jerarquía de valor razonable.

- iii) **Técnicas de valuación de insumos utilizados para la Medición del Valor Razonable**

La Gestora ha desarrollado un manual de valoración, en donde se establecen los criterios técnicos para la valoración de los instrumentos en los que inviertan los Fondos, este documento ha sido aprobado por la Junta Directiva de Atlántida Capital. Asimismo, no se tienen observaciones por parte del ente supervisor.

- Para la valoración de títulos locales, se parte del precio de mercado del instrumento y se considera el valor de los flujos de capital e intereses del instrumento, descontados a la tasa interna de retorno que iguale los flujos y el precio sucio del instrumento.
- Para la valoración de títulos de deuda de emisores extranjeros y fondos de inversión extranjeros, La Gestora Atlántida Capital, reconocerá únicamente como precio de referencia aquel reportado por el sistema de información electrónica "Bloomberg" al cierre de la sesión bursátil.
- Para la valoración de acciones y fondos cerrados extranjeros, las fuentes para la obtención de precios son: Bloomberg y las bolsas o mercados de valores considerados primarios, es decir donde se encuentre listado el instrumento.
- Para valoración de acciones no inscritas en una bolsa, se utilizará el método de valor presente de los flujos futuros de los accionistas ("Free Cash Flow To Equity (FCFE)") correspondiente a cada una de las acciones emitidas por la empresa o sociedad objeto de inversión.
- Par la valoración de inmuebles, se considera el flujo de alquileres y gastos del activo, descontados a una tasa estimada por medio del modelo CAPM ("Capital Asset Pricing Model").
- Para valoración de títulos representativos de deuda no inscritos en una bolsa, se valorizarán al valor presente de los flujos futuros de pago del instrumento, descontados a la tasa interna de retorno el día de valorización.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

iv) Activos financieros medidos al valor razonable

El siguiente cuadro muestra los activos del Fondo medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

<b>2023</b>			
<b>Activo</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>
	US\$	US\$	US\$
Cuotas de participación	<u>0.00</u>	<u>8,594,210.62</u>	<u>0.00</u>
<b>2022</b>			
<b>Activo</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>
	US\$	US\$	US\$
Cuotas de Participación	<u>0.00</u>	<u>8,332,663.45</u>	<u>0.00</u>

1) Riesgo operacional

Es la posibilidad de incurrir en pérdida debido a las fallas en los procesos, de las personas, en los sistemas de información y a cause de acontecimientos externos; el riesgo operacional incluye la gestión de la seguridad de la información, la continuidad del negocio y el riesgo legal.

Se llevan controles de los eventos de riesgo operacional usando las herramientas proporcionadas en los anexos 1, 2 y 3 de la NRP 11, *Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles*. Asimismo, mediante el AC-008, *Manual para la Gestión Integral de Riesgos de Atlántida Capital* se elaboran mapas de riesgo operacional para evaluar mitigantes y prevenir posibles eventos de riesgo.

Durante 2023 y 2022 se han realizado capacitaciones al personal para concientizar sobre la gestión del riesgo operativo y riesgos en general.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos. La unidad funcional de riesgos es la encargada de medir y monitorear los riesgos a los que se encuentra expuesto el Fondo. Asimismo, la Gestora pone a disposición del público en su sitio web, información referente a metodología, políticas, y otras medidas para la gestión de los riesgos.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

**Nota 6 Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

a) Composición del rubro del efectivo y equivalentes de efectivo:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la composición del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo era la siguiente:

	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Depósitos en cuenta corriente	1,713,413.97	3,098,148.63
Productos financieros por cobrar	7,838.68	10,904.76
<b>Total</b>	<u>1,721,252.65</u>	<u>3,109,053.39</u>

b) Conciliación del efectivo y equivalentes de efectivo con el Estado de Flujos de Efectivo:

	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Depósitos en cuenta corriente	1,713,413.97	3,098,148.63
Productos financieros por cobrar	7,838.68	10,904.76
<b>Total partidas del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<u>1,721,252.65</u>	<u>3,109,053.39</u>
Saldo de efectivo y equivalentes según Estado de Flujos de Efectivo	<u>1,721,252.65</u>	<u>3,109,053.39</u>

Los criterios adoptados para determinar la composición de las partidas de efectivo y equivalentes de efectivo son los siguientes:

- Los depósitos son a la vista en cuenta corriente;
- Los depósitos a plazo fijo tienen un vencimiento menor o igual a 90 días;
- Están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor; y
- Se mantienen para cumplir con los compromisos de pago a corto plazo más que para propósitos de inversión.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posea disponible restringido.

**Nota 7 Inversiones Financieras**

a) Activos financieros mantenidos para negociar, a valor razonable:

<u>Por Instrumento</u>	<u>Valor razonable</u>	
	Al 31 de diciembre de <u>2023</u> US\$	Al 31 de diciembre de <u>2022</u> US\$
<u>Tipo Instrumento</u>		
Inversiones en fondos de inversión	<u>8,594,210.62</u>	<u>8,332,663.45</u>

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

<u>Por Emisor</u>		<u>Valor razonable</u>	
<u>Emisor</u>	<u>Instrumento</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u> <i>US\$</i>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u> <i>US\$</i>
Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida	Participaciones	<u>8,594,210.62</u>	<u>8,332,663.45</u>

b) **Activos financieros cedidos en garantía:**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había cedido títulos en garantía.

c) **Activos financieros pendientes de liquidación:**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo a la fecha de preparación de los Estados Financieros no tenía activos pendientes de liquidar.

d) **Inversiones financieras recibidas en pago:**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había recibido inversiones financieras como pago.

**Límites de Inversión:**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo a la fecha de preparación de los Estados Financieros no excedió los límites permitidos de inversión en cartera financiera. Lo anterior acorde al artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios.

**Nota 8 Cuentas por Cobrar**

Al 31 de diciembre 2023 y 2022 el Fondo presenta saldos en cuentas por cobrar de US\$ 173,937.35 y US\$ 212,669.46, respectivamente, que se compone de la siguiente forma.

	<u>2023</u> <i>US\$</i>	<u>2022</u> <i>US\$</i>
Alquileres por cobrar	173,737.13	212,669.46
Otras cuentas por cobrar	200.22	0.00
	<u>173,937.35</u>	<u>212,669.46</u>

Las cuentas por cobrar por alquileres corresponden a la provisión diaria de los últimos días del mes de diciembre 2023 y 2022.

**Nota 9 Propiedades de Inversión**

**9.1 Propiedades de Inversión**

a) Las propiedades de inversión son las que se tienen para obtener ganancias, plusvalías o ambas, en vez de: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios; uso para fines administrativos; o venta en el curso ordinario de las operaciones. Los criterios para distinguir las propiedades de inversión se encuentran descritos en la nota 3, la cual trata sobre las políticas contables significativas.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

b) El saldo de las propiedades de inversión por el año finalizado al 31 de diciembre de 2023 se presenta de la siguiente manera:

<u>Inmueble</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2022</u> <u>US\$</u>	<u>Adquisición</u> <u>US\$</u>	<u>Mejoras</u> <u>y otros</u> <u>US\$</u>	<u>Plusvalía</u> <u>(Minusvalía)</u> <u>US\$</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2023</u> <u>US\$</u>
Edificio Torre Futura	8,363,438.21	0.00	0.00	149,806.37	8,513,242.58
Edificio Avante	5,395,196.91	0.00	0.00	99,630.28	5,494,827.19
Edificio Centro Financiero Banco Atlántida	10,263,984.00	0.00	60,007.43	105,000.00	10,428,991.43
Inmuebles Confia (Condominio comercial Loma Linda y terrenos Confia)	6,895,000.00	0.00	0.00	106,000.00	7,001,000.00
Bodegas Westgate	8,325,000.00	0.00	0.00	125,000.00	8,450,000.00
Edificio Insigne	5,428,535.21	0.00	0.00	91,123.94	5,519,659.15
Nave 9 Zona Franca Internacional	4,006,400.00	0.00	0.00	588,600.00	4,595,000.00
Edificio Centro Financiero Optima	1,052,525.00	0.00	0.00	217,475.00	1,270,000.00
Local Torre Futura	334,243.00	0.00	0.00	35,328.48	369,571.48
Inmueble SISA	1,352,525.00	0.00	0.00	172,475.00	1,525,000.00
Inmueble San Antonio Abad	752,525.00	0.00	0.00	42,475.00	795,000.00
Inmueble Col. Maquilshuat	0.00	6,804,450.00	0.00	0.00	6,804,450.00
Edificio Construcciones Consolidadas	0.00	403,785.00	0.00	0.00	403,785.00
Condominio El Encuentro Opico	0.00	676,992.77	0.00	0.00	676,992.77
Condominio El Encuentro Sonsonate	0.00	432,492.38	0.00	0.00	432,492.38
Edificio Centro Confia Manuel E. Araujo	0.00	7,506,300.00	0.00	0.00	7,506,300.00
	<u>52,169,370.33</u>	<u>15,824,020.15</u>	<u>60,007.43</u>	<u>1,732,914.07</u>	<u>69,786,311.98</u>

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

Por el año finalizado al 31 de diciembre de 2022 el siguiente detalle:

<u>Inmueble</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2021</u> <u>US\$</u>	<u>Adquisición</u> <u>US\$</u>	<u>Mejoras</u> <u>y otros</u> <u>US\$</u>	<u>Plusvalía</u> <u>(Minusvalía)</u> <u>US\$</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2022</u> <u>US\$</u>
Edificio Torre Futura	8,238,271.44	0.00	32,626.00	92,538.77	8,363,436.21
Edificio Avante	5,319,603.58	0.00	0.00	75,593.33	5,395,196.91
Edificio Centro Financiero Banco Atlántida	10,005,969.91	0.00	29,084.00	228,930.09	10,263,984.00
Inmuebles Confía (Condómino comercial Loma Linda y terrenos Confía)	6,687,435.00	0.00	0.00	207,565.00	6,895,000.00
Bodegas Westgate	7,806,250.00	0.00	0.00	518,750.00	8,325,000.00
Edificio Insigne	4,754,200.00	0.00	0.00	674,335.21	5,428,535.21
Nave 9 Zona Franca Internacional	0.00	4,006,400.00	0.00	0.00	4,006,400.00
Edificio Centro Financiero Óptima	0.00	1,052,525.00	0.00	0.00	1,052,525.00
Local Torre Futura	0.00	334,243.00	0.00	0.00	334,243.00
Inmueble SISA	0.00	1,352,525.00	0.00	0.00	1,352,525.00
Inmueble San Antonio Abad	0.00	752,525.00	0.00	0.00	752,525.00
	<u>42,811,729.93</u>	<u>7,498,218.00</u>	<u>61,710.00</u>	<u>1,797,712.40</u>	<u>52,169,370.33</u>

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
(San Salvador, República de El Salvador)

#### **Notas a los Estados Financieros**

---

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 los ingresos generados por rentas de los inmuebles fueron de US\$ 4,591,986.86 (US\$ 3,980,021.44 en 2022), el Fondo había incurrido en gastos por mantenimiento de las propiedades de inversión por un monto de US\$ 36,755.78 en el mismo período reportado en 2023 (US\$ 27,751.70 en 2022).

- c) Restricciones cobro de ingresos derivados de las propiedades de inversión  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no posee restricciones de cobros, respectivamente.
- d) Obligaciones contractuales por adquisición o mantenimiento de propiedades de inversión. El Fondo no posee obligaciones que deriven de contratos por adquisición o mantenimiento de las Propiedades de Inversión por el año terminado el al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

#### **9.2 Propiedades mantenidas para la venta**

Una propiedad mantenida para la venta es un activo o grupo de activos sobre el cual el Fondo ha establecido un plan para su disposición o bien un activo que ha sido reclasificado a esta categoría. Para que una propiedad de inversión sea clasificada como mantenida para la venta, debe seguir los siguientes criterios:

- a) Su valor en libros se recuperará principalmente a través de una transacción de venta;
- b) Debe estar disponible para su venta inmediata en sus condiciones actuales, sujeta sólo a los términos habituales para las ventas de dichos activos;
- c) Su venta debe ser altamente probable; y
- d) Debe ser vendido realmente de acuerdo con el compromiso adquirido por el Fondo en el plan de ventas desarrollado.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no presenta propiedades mantenidas para la venta.

#### **Bienes inmuebles recibidos en pago**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no había recibido bienes inmuebles en pago.

#### **Nota 10 Pasivos Financieros a Valor Razonable**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 en el Fondo no existían saldos en pasivos financieros medidos a valor razonable.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

**Nota 11 Cuentas por Pagar**

El saldo de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue de US\$ 1,068,312.26 y US\$ 809,865.39, respectivamente, que se compone de la forma siguiente:

	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Comisiones por administración	115,238.76	80,152.60
Servicios de terceros	16,266.13	3,820.27
Rentas recibidas por anticipado	0.00	20,361.10
Retenciones impuesto sobre la renta	1,028.00	930.50
Otras cuentas por pagar	<u>935,779.37</u>	<u>704,600.92</u>
	<u>1,068,312.26</u>	<u>809,865.39</u>

Las otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Beneficios por pagar	733,493.78	568,285.54
Anticipos de clientes	<u>202,285.59</u>	<u>136,315.38</u>
Total	<u>935,779.37</u>	<u>704,600.92</u>

Los Beneficios por pagar correspondientes al 2023 serán distribuidos a más tardar el viernes 19 de enero de 2024 a la totalidad de los partícipes inscritos al 31 de diciembre de 2023.

**Nota 12 Comisiones por Pagar**

a) Comisiones pendientes de pago a la Gestora

Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo presentaba un monto de US\$ 115,238.76 (US\$ 80,152.60 en 2022) en concepto de comisiones pendientes de pago a Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión, los cuales forman parte de las cuentas por pagar.

b) Política de remuneración a la Gestora por la Administración del Fondo

Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión puede cobrar, en concepto de administración del Fondo, hasta un 3.00 % anual (provisionado a diario en base a días calendario y cobrada mensualmente) sobre el valor del Patrimonio del Fondo. Actualmente, la comisión de administración es de un 2.25 %.

c) Comisiones pagadas a la Gestora

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 se pagó a la Gestora Atlántida Capital, S.A. en concepto de comisiones por administración del fondo la suma de US\$ 1,105,616.75 (US\$ 831,727.31 en 2022).

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

**Nota 13 Préstamos por Pagar**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo refleja los siguientes préstamos con instituciones del sistema financiero:

	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Préstamo N° 3120908271 por un monto de US\$ 8,000,000.00 a una tasa de interés anual del 7.50 % por un plazo de 15 años otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S.A., otorgado el 18/05/2023, cuenta con garantía Hipotecaria.	7,831,007.24	0.00
Préstamo N° 3120814076 por un monto de US\$ 8,000,000.00 a una tasa de interés anual del 7.00 % por un plazo de 1 año otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S.A., otorgado el 16/05/2022, cuenta con garantía Hipotecaria.	0.00	8,000,000.00
Préstamo N° 3120609780 por un monto de US\$ 4,000,000.00 a una tasa de interés anual del 7.00 % por un plazo de 15 años otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S.A., otorgado el 11/09/2019, cuenta con garantía Hipotecaria.	3,545,263.24	3,665,355.15
Préstamo N° 3120700576 por un monto de US\$ 2,500,000.00 a una tasa de interés anual del 7.00 % por un plazo de 15 años otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S.A., otorgado el 15/12/2020, cuenta con garantía Hipotecaria.	2,376,749.39	2,440,522.65
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120908271 por un monto de US\$ 8,000,000.00	19,015.43	0.00
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120814076 por un monto de US\$ 8,000,000.00	0.00	19,968.65
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120603780 por un monto de US\$ 4,000,000.00	13,586.20	13,389.35
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120700576 por un monto de US\$ 2,500,000.00	7,284.00	7,035.95
Total	13,792,905.50	14,146,271.75
Porción que vence en un año	(550,791.40)	(8,164,735.44)
Porción a largo plazo	<u>13,242,114.10</u>	<u>5,981,536.31</u>

Los gastos por obligaciones financieras por el año terminado el 31 de diciembre se detallan a continuación:

	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Gastos por intereses por obligaciones financieras	1,002,263.12	783,109.90
Comisiones por obligaciones financieras	0.00	40,189.34
Total	<u>1,002,263.12</u>	<u>823,299.24</u>

**Nota 14 Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no tenía provisiones.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

**Nota 15 Patrimonio**

a. Cuotas de participación

**Número de cuotas de participación emitidas y pagadas**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el número de cuotas de participación del Fondo asciende a 11,344 y 8,771, respectivamente, las cuales han sido emitidas y pagadas.

**Cuotas de participación por tipos de aportes**

Todas las cuotas de participación son aportes en dinero efectivo por los Partícipes. El Fondo no recibe aportes en especies, salvo aportes en inmuebles acorde a las condiciones estipuladas en su Reglamento Interno.

**Valor unitario de cuotas de participación**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el valor unitario de las cuotas de participación es de US\$ 5,734.77 y US\$ 5,536.31, respectivamente.

**Conciliación entre el número de cuotas al principio y al final del período**

Al 31 de diciembre de 2023 las cuotas de participación presentaron los siguientes movimientos:

Saldo inicial al 1 de enero de 2023	8,771
Aportes del período por nuevas emisiones	<u>2,573</u>
Saldo al 31 de diciembre 2023	<u>11,344</u>

Al 31 de diciembre de 2022 las cuotas de participación presentaron los siguientes movimientos:

Saldo inicial al 1 de enero de 2022	7,303
Aportes del período por nuevas emisiones	<u>1,468</u>
Saldo al 31 de diciembre 2022	<u>8,771</u>

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ no posee distintas clases de cuotas que originen diferentes derechos, privilegios o restricciones.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

**Estructura de participación de los partícipes en el Fondo al 31 de diciembre de 2023 y 2022**

<b>Diciembre 2023</b>		
<b>Tipo de partícipe</b>	<b>Cuotas</b>	<b>% de participación</b>
Natural	183	1.61 %
Jurídico	11,161	98.39 %
	<b>11,344</b>	<b>100.00 %</b>

<b>Diciembre 2022</b>		
<b>Tipo de partícipe</b>	<b>Cuotas</b>	<b>% de participación</b>
Natural	114	1.30 %
Jurídico	8,657	98.70 %
	<b>8,771</b>	<b>100.00 %</b>

Forma de asignación de cuotas: en mercado primario en T o T+1.

Forma de asignación de rescates: en caso de que un inversionista desee salir del Fondo, éste debe vender sus cuotas en mercado secundario por medio de una Bolsa de Valores.

**b. Aumentos de capital**

Por el año terminado el 31 de diciembre 2023 se realizó emisión de 2,573 nuevas cuotas de participación ascendiendo a US\$ 14,484,063.65, las cuales ya fueron pagadas.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 se emitieron 1,468 nuevas cuotas de participación ascendiendo a US\$ 7,927,086.14, las cuales ya fueron pagadas.

**c. Disminuciones de capital voluntarias y parciales.**

Durante el período que finalizó al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se realizaron disminuciones de capital.

**d. Elementos adicionales a las participaciones:**

La utilidad del período terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 que acompañan a las participaciones asciende a US\$ 4,522,640.31 y US\$ 2,376,484.62, respectivamente.

El Patrimonio restringido es resultado de la plusvalía de los inmuebles en los que ha invertido el Fondo, ascendiendo el valor a US\$ 4,259,888.54 al 31 de diciembre de 2023, de esto US\$ 3,980,651.37 es por plusvalías y US\$ 279,237.17 restante por inversiones en cuotas de participación en Fondos de Inversión (US\$ 2,247,737.30 por plusvalías en 2022).

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

e. Beneficios netos por distribuir:

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

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2023 y 2022, los beneficios netos por distribuir ascienden a US\$ 733,493.78 y US\$ 568,285.54, respectivamente.

f. Valor unitario de cuotas de participación

Al 31 de diciembre de 2023 el número de cuotas emitidas asciende a 11,344 y el valor unitario de las cuotas de participación asciende a US\$ 5,734.77, totalizando un patrimonio de US\$ 65,055,205.07 y al 31 de diciembre de 2022 el número de cuotas emitidas fueron 8,771 con valor unitario de las cuotas de participación de US\$ 5,536.31. con un patrimonio de US\$ 48,558,990.18.

g. Total de cuotas de participación

La emisión total del Fondo es por 30,000 participaciones a un precio unitario inicial de US\$ 5,000.00, formando un patrimonio total de US\$ 150,000,000.00.

El Fondo cuenta con cinco años para colocar toda la emisión.

**Nota 16 Ingresos por Intereses y Dividendos**

A continuación, se detallan los ingresos por intereses y dividendos del Fondo correspondiente por el año terminado el 3 de diciembre 2023 y 2022, respectivamente.

a) Ingresos y gastos por intereses y dividendos que provienen de las distintas operaciones del Fondo

**Ingresos:**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	US\$	US\$
Intereses por depósito en cuentas corrientes	78,211.66	78,752.54
Intereses por instrumentos de reporto	0.00	674.98
Ingresos por inversiones en fondos de inversión	0.00	330,293.78
<b>Total</b>	<u>78,211.66</u>	<u>409,721.28</u>

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

<b>Gastos:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Comisiones Operaciones Bursátiles	18,283.14	36,295.59
Custodia de Valores	5,291.78	2,689.96
Otros	10.00	22,413.40
<b>Total</b>	<b><u>23,584.92</u></b>	<b><u>61,398.95</u></b>

**Método de cálculo de intereses aplicados**

El método utilizado para el cálculo de intereses es sobre una base de año calendario o comercial de acuerdo con el tipo de inversión efectuada, la cual consiste en multiplicar la tasa de interés nominal o de rendimiento por el valor facial de la inversión dividiendo el resultado sobre la base que corresponda según el tipo de instrumento.

**b) Ingresos no reconocidos por activos financieros deteriorados**

Para el período que se informa el Fondo no mantuvo activos financieros deteriorados, esto permitió reconocer los ingresos de forma oportuna.

**c) Intereses, Ingresos financieros y dividendos pendientes de cobro**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 los ingresos financieros devengados y no percibidos por el Fondo son los siguientes:

<b>Ingresos no percibidos</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Intereses por depósito en cuentas corrientes	0.00	10,904.76
Ingresos por inversiones en fondos de inversión	279,237.17	330,293.78
<b>Total</b>	<b><u>279,237.17</u></b>	<b><u>341,198.54</u></b>

**Nota 17 Ingresos por Arrendamientos**

**Arrendamiento operativo**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 el Fondo presenta un monto de US\$ 4,591,986.86, (US\$ 3,980,021.44 en 2022) en concepto de ingresos por arrendamiento operativo.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

**Nota 18 Ganancias o Pérdidas en Inversiones Financieras**

- a) Ganancias o pérdidas por ventas de activos y pasivos financieros

Por el período terminado el 31 de diciembre 2023 y 2022 el Fondo no presenta ingresos y gastos generados por ventas de activos y pasivos financieros.

- b) Ganancias o pérdidas netas por cambios en el valor razonable de activos y pasivos financieros.

Las ganancias o pérdidas provenientes de las variaciones en el valor razonable de activos y pasivos financieros se muestran a continuación, para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Medidas	2023		2022	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	US\$	US\$	US\$	US\$
Ganancias	564,072.67	0.00	131,922.53	0.00
Pérdidas	(4,053.82)	0.00	(118.35)	0.00
Resultado	560,018.85	0.00	131,804.18	0.00

- c) Ganancias por reversión de deterioro y pérdidas por constitución de deterioro de activos financieros.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no presenta partidas en concepto de constitución o reversión de deterioro de activos financieros.

**Nota 19 Ganancias o Pérdidas Netas en Propiedades de Inversión**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo presenta ganancias por revalúo de sus propiedades de inversión por un monto de US\$ 1,732,914.07 y US\$ 1,797,712.40, respectivamente.

**Nota 20 Gastos por Gestión**

- a) Remuneraciones por administración del Fondo

El gasto de comisiones por administración del Fondo por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascendió a US\$ 1,140,702.91 y US\$ 846,914.45, respectivamente.

- b) Cambios en los porcentajes de las comisiones por administración

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, durante el 2023 realizó cambios a la comisión de administración inicial del 2.00% anual, provisionada diaria, sobre el Patrimonio del Fondo, incrementando en octubre a 2.50 %, y disminuyendo en noviembre a 2.25 %. Durante 2022 la comisión fue del 2.00 %, sin presentar cambios en los porcentajes.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

#### Notas a los Estados Financieros

##### Nota 21 Gastos Generales de Administración y Comités

Los gastos generales de administración y de Comités por el año terminado el 31 de diciembre 2023 y 2022 ascendieron a US\$ 293,957.69 y US\$ 215,274.44, respectivamente.

##### Nota 22 Otros Ingresos o Gastos

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo reporta otros ingresos y gastos – neto en concepto de comisiones bancarias, seguros y garantías por un valor de US\$ 20,017.51 y US\$ 66,252.69, respectivamente.

##### Nota 23 Partes Relacionadas

En el siguiente cuadro se detalla la tenencia de cuotas por la Gestora, entidades relacionadas a la misma Al 31 de diciembre 2023 y 31 de diciembre de 2022.

<u>Participa</u>	<u>Cuotas al 31 de diciembre 2023</u>	<u>Porcentaje de participación</u>	<u>Cuotas al 31 de diciembre 2022</u>	<u>Porcentaje de participación</u>
Atlántida Securities, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa	23	0.20 %	23	0.26 %
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	853	7.52 %	297	3.39 %
Atlántida Vida, S.A., Seguro de Personas	257	2.27 %	257	2.93 %
Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión.	86	0.76 %	0	0.00 %
Total	<u>1,219</u>	<u>10.75 %</u>	<u>577</u>	<u>6.58 %</u>

Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo presentaba saldo en préstamos por pagar a Banco Atlántida El Salvador, S.A., un valor de US\$ 13,753,019.87 (US\$14,146,271.75 al 31 de diciembre de 2022), para mayor ampliación ver nota 13. Así mismo presenta saldo en cuentas corrientes con el mismo banco al 31 de diciembre de 2023 por US\$ 1,710,960.81 (US\$3,095,726.03 al 31 de diciembre de 2022). El Fondo ha cancelado en concepto de comisión por administración a Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, de acuerdo en lo indicado en el literal "c", de la nota 12.

Durante el año 2023, se ha pagado en concepto de intereses al Banco Atlántida El Salvador, S.A., un valor que asciende a US\$ 1,002,771.44. (US\$ 864,632.52 en 2022) por los préstamos detallados en la nota 13.

Durante el año 2023, se adquirió inmueble a Administradora de Fondos de Pensiones Confía, S.A. por US\$ 7,506,300.00, no hubo transacciones de este tipo para 2022.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

La facturación en concepto de alquileres y servicios a partes relacionadas se resume a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	US\$	US\$
<b>Alquileres</b>		
Administradora de Fondos de Pensiones Confía, S.A.	607,283.36	540,117.99
Atlántida Securities, S.A., de C.V., Casa de Corredores de Bolsa	28,082.43	9,217.48
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	917,901.91	833,250.00
Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión	793.23	0.00
Seguros Atlántida, S.A.	<u>111,059.10</u>	<u>0.00</u>
Total	<u>1,665,120.03</u>	<u>1,382,585.47</u>

**Nota 24 Régimen Fiscal**

De acuerdo con el artículo 108 de la Ley de Fondos de Inversión, el Fondo se encuentra excluido de la calidad de contribuyente del pago del impuesto sobre la renta y de cualquier otra clase de impuesto, tasas y contribuciones especiales de carácter fiscal, no obstante, el Fondo Inmobiliario tiene el carácter de contribuyente para fines de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios.

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 por un plazo de cinco años a partir de la constitución del primer fondo de inversión en El Salvador; la exención estará vigente hasta el año 2021. Vencido el plazo anterior, dichas rentas o ganancias tendrán el tratamiento a 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 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.

**Nota 25 Información sobre Custodia de Valores y Otros Activos**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los activos financieros del Fondo estaban bajo custodia de la Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V.

**Nota 26 Garantía Constituida**

La Gestora ha constituido garantía a favor del Fondo de acuerdo con el siguiente detalle:

Detalle	31 de diciembre 2023
<b>Especificación de Garantía</b>	De exacto Cumplimiento a favor de los Partícipes de los Fondo de Inversión administrados por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión
<b>N° Referencia</b>	SISA Seguros: 247390 por tramo de US\$ 1,000,000.00 250182 por tramo de US\$ 750,000.00 251651 por tramo de US\$ 2,700,000.00 254172 por tramo de US\$ 900,000.00
<b>Emisores</b>	SISA Seguros

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

Detalle	31 de diciembre 2023
Representante de los Beneficiarios	Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Monto de la Garantía	US\$ 5,350,000.00
% con relación al Patrimonio del Fondo	8.22 %
Vigencia	6-12-2024 para tramo de US\$ 900,000.00; 27-09-2024 para tramo de US\$ 2,700,000.00; 9-08-2024 para tramo de US\$ 750,000.00; y 22-05-2024 para tramo de US\$1,000,000.00

Detalle	31 de diciembre de 2022
Especificación de Garantía	De exacto Cumplimiento a favor de los Partícipes de los Fondo de Inversión administrados por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión
N° Referencia	SISA Seguros: 235143 por tramo de US\$ 750,000.00 236984 por tramo de US\$ 685,000.00 236319 por tramo de US\$ 1,515,000.00 240291 por tramo de US\$ 500,000.00 233437 por tramo de US\$ 500,000.00
Emisores	SISA Seguros
Representante de los Beneficiarios	Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Monto de la Garantía	US\$ 3,950,000
% con relación al Patrimonio del Fondo	8.13 %
Vigencia	18/10/2023 para tramo de US\$ 685,000; 27-09-2023 para tramo de US\$ 1,515,000, 09-08-2023 para tramo de US\$ 750,000, 08-12-2023 para tramo de US\$ 500,000 y 06-06-2023 para tramo de US\$ 500,000.

**Nota 27 Límites, Prohibiciones y Excesos de Inversiones**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no presentaba excesos en los límites de inversión establecidos en las Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión (NDMC-07). Y en las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17). Por otro lado, el Fondo se encuentra en el plazo para el cumplimiento de límites establecido en el artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17).

**Nota 28 Litigios Pendientes**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existían litigios pendientes en contra del Fondo.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Notas a los Estados Financieros**

**Nota 29 Tercerización de Servicios**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los servicios de Auditoría Interna, Oficialía de Cumplimiento y Tecnología fueron prestados por Banco Atlántida El Salvador, S.A., con quien se tiene un contrato firmado de plazo indefinido.

**Nota 30 Pasivos y Activos Contingentes**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existían activos y pasivos contingentes.

**Nota 31 Calificación de Riesgo**

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ posee las siguientes calificaciones de riesgo:

Empresa calificadora de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.  
 Fecha de Comité: 16/10/2023

Riesgo Integral	sv M2f
Riesgo Fundamental	Sv MA+f
Riesgo de Mercado	Sv M2
Riesgo Fiduciario	Sv AAF

- **Perfil del Fondo M**  
 Estos fondos de inversión están dirigidos a los inversionistas que tienen un perfil de inversión caracterizado por asumir un riesgo moderado, obteniendo una rentabilidad mayor con una probabilidad baja de pérdidas inesperadas o con bajos niveles de severidad.
- **Riesgo Integral 2**  
 Dentro de su perfil, corresponde a fondos de inversión con una moderada vulnerabilidad a sufrir pérdidas en el valor
- **Riesgo Fundamental A**  
 Los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio son buenos. Los Fondos de inversión agrupados en este nivel poseen carteras balanceadas cuyas emisiones y/o calidad de activos fluctúan entre niveles de calidad crediticia sobresalientes hasta satisfactorias, con el objeto de tratar de aprovechar oportunidades de rendimientos mayores.
- **Riesgo de Mercado 2**  
 Dentro de su perfil, corresponde a fondos de inversión con una moderada volatilidad ante cambios en las condiciones de mercado.
- **Riesgo Fiduciario AA**  
 La administración del fondo cuenta con capacidad para llevar a cabo una muy buena gestión de los recursos a su cargo. El riesgo fiduciario es considerablemente bajo como resultado de al menos la concurrencia de la capacidad profesional de los administradores, el muy buen diseño organizacional y de procesos, la efectiva ejecución de dichos procesos, así como por el uso de sistemas de información de muy alta calidad.
- **Perspectiva: Estable**

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)**  
(San Salvador, República de El Salvador)

#### Notas a los Estados Financieros

---

Empresa calificadoradora de riesgo: SCRiesgo Rating Agency.  
Sesión ordinaria: N° 6172023.  
Fecha de ratificación: 30 de octubre de 2023.

- **Riesgo de crédito: 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.
- **Riesgo de mercado: Categoría 2.**  
Moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Los fondos de inversión en la categoría 2, se consideran con una moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente alguna variabilidad a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una moderada exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del fondo.
- **Perspectiva: Estable.**  
Se percibe una baja probabilidad de que clasificación varíe en el mediano plazo.

#### **Nota 32 Diferencias Significativas entre las Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Emitidas por el Regulador**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la administración del Fondo de Inversión ha determinado las diferencias principales entre el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión, el cual es la base para la elaboración de los Estados Financieros a los cuales hacen referencia las Notas a los Estados Financieros y las Normas Internacionales de Información Financiera, de acuerdo con el siguiente detalle:

1. Las inversiones financieras se valúan de acuerdo con la normativa técnica regulatoria y metodología de valoración propia a valor razonable con cambios en valor resultados. Según las NIIF la medición puede ser a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los dos siguientes:
  - modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y
  - de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.
2. Para la medición del valor razonable de las propiedades de inversión del fondo, se ha realizado de acuerdo con la normativa técnica aplicable, considerando peritos valuadores elegibles. Según las NIIF para la medición del valor razonable se recomienda a las entidades, pero no se les obliga, a medir el valor razonable de sus propiedades de inversión a partir de una tasación practicada por un experto independiente.
3. Las NIIF requieren ciertas revelaciones adicionales para instrumentos financieros y propiedades de inversión.

#### **Nota 33 Hechos Ocurridos Después del Periodo Sobre el que se Informa**

En el Fondo no reporta hechos relevantes posteriores a la fecha de los estados financieros.

#### **Nota 34 Bienes y Derechos Recibidos en Pago**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no reporta bienes y derechos recibidos en pago.

*“La información financiera completa del Fondo se incluye en los estados financieros y sus notas, que fueron auditados por KPMG, S.A. según Junta General de Accionistas de febrero de 2024. Los honorarios totales autorizados a esa firma por servicios profesionales ascendieron a USD \$11,865.00, de los cuales USD \$11,865.00 corresponde a costos de auditoría externa.”*



# **INFORME DE COMITÉ DE VIGILANCIA**

# INFORME DE COMITÉ DE VIGILANCIA

San Salvador, 22 de febrero de 2024

## A LA ASAMBLEA ORDINARIA DE PARTÍCIPES DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+

En concordancia a las atribuciones que el artículo 78 de la Ley de Fondos de Inversión establece, el Comité de Vigilancia del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ presenta su Informe Anual sobre su gestión durante el año 2023. El Comité de Vigilancia 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.

La Evaluación de Cumplimiento por parte del Comité de Vigilancia para el año 2023 es el siguiente:

Descripción	Cumple	No cumple	Anexo
Cumplimiento de Reglamento Interno del Fondo	X		1
Información completa y veraz a Partícipes	X		2
Operaciones del Fondo de acuerdo con la Ley de Fondos de Inversión, a las Normas Técnicas que dicte el Banco Central y al Reglamento Interno del Fondo	X		3
Propuesta de Auditores Externos Financieros y Auditor Fiscal	X		4

El Comité de Vigilancia del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ declara que la información detallada en el presente informe es verdadera, completa, fidedigna y exacta, por lo que los suscritos son los responsables de su contenido.

**E-SIGNED by Carlos Chávez**  
**on 2024-02-22 21:51:53 GMT**

---

**Carlos Guillermo Chávez Díaz**  
Integrante de Comité de Vigilancia

**E-SIGNED by Jorge Laitano**  
**on 2024-02-23 15:47:21 GMT**

---

**Jorge Leonardo Laitano Torres**  
Integrante de Comité de Vigilancia

**E-SIGNED by Nathalia Reyes de Valdes**  
**on 2024-02-22 22:07:42 GMT**

---

**Yolanda Nathalia Reyes de Valdés**  
Integrante de Comité de Vigilancia

## ANEXO 1. CUMPLIMIENTO DE REGLAMENTO INTERNO DEL FONDO.

- **ESTADOS FINANCIEROS.**

### 1. BALANCE GENERAL

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+  
 Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión  
 (Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,  
 Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)  
 (San Salvador, República de El Salvador)

#### Balance General

Al 31 de diciembre 2023 y 2022

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América, excepto el número de cuotas de participación)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1,721,252.65	3,109,053.39
Inversiones financieras	7	8,594,210.62	8,332,663.45
Cuentas por cobrar netas	8	173,937.35	212,669.46
Impuestos		1,864.76	4,771.44
Otros activos		48,586.07	0.00
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9.1	69,786,311.98	52,169,370.33
<b>Total activos</b>		<u>80,326,163.43</u>	<u>63,828,528.07</u>
<u>Pasivo</u>			
Pasivos corrientes:			
Préstamos con bancos y otras entidades del Sistema Financiero	13	550,791.40	8,164,735.44
Cuentas por pagar	11	1,068,312.26	809,865.39
Impuestos por pagar		32,129.85	23,586.74

Pasivos no corrientes:			
Préstamos de largo plazo	13	13,242,114.10	5,981,536.31
Depósitos en garantía recibidos a largo plazo		<u>377,610.75</u>	<u>289,814.01</u>
<b>Total pasivos</b>		<u>15,270,958.36</u>	<u>15,269,537.89</u>
Patrimonio:			
Participaciones	15	60,795,316.53	46,311,252.88
Patrimonio restringido		<u>4,259,888.54</u>	<u>2,247,737.30</u>
<b>Total patrimonio</b>		<u>65,055,205.07</u>	<u>48,558,990.18</u>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<u>80,326,163.43</u>	<u>63,828,528.07</u>
<b>Número de cuotas de participación emitidas y pagadas</b>		11,344	8,771
<b>Valor unitario de cuota de participación</b>		5,734.77	5,536.31

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

## 2. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)**  
(San Salvador, República de El Salvador)

### Estado de Resultado Integral

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América, excepto el número de cuotas de participación)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
<b>Ingresos de operación:</b>			
Ingresos por inversiones	16,18	642,284.33	409,721.30
Ingresos por propiedades de inversión	9.1, 17 y 19	6,324,900.93	3,980,021.44
<b>Gastos de operación:</b>			
Gastos financieros por operaciones con instrumentos financieros	16, 18	(27,638.74)	(61,517.30)
Gastos por gestión	20	(1,140,702.91)	(846,914.45)
Gastos generales de administración y comités	21	<u>(293,957.69)</u>	<u>(215,274.44)</u>
<b>Resultados de operación</b>		<u>5,504,885.92</u>	<u>3,266,036.55</u>
Gastos por obligaciones con instituciones financieras	13	(1,002,263.12)	(823,299.24)
Otros ingresos y gastos	22	<u>20,017.51</u>	<u>(66,252.69)</u>
<b>Utilidad del ejercicio</b>		4,522,640.31	2,376,484.62

**Otra utilidad integral**

Ganancias por cambios en el Valor Razonable de Propiedades de Inversión

**Resultado integral total del período**

0.00	1,797,712.40
<u>4,522,640.31</u>	<u>4,174,197.02</u>

 Ganancias por título participación básicas (expresada en moneda (US\$)  
dólares de los Estados Unidos de América por cuota):

<u>444.21</u>	<u>284.51</u>
---------------	---------------

**Beneficios netos por cuota**

Beneficios netos por distribuir

Número de cuotas de participación emitidas y pagadas

<u>64.66</u>	<u>284.51</u>
<u>11,344.00</u>	<u>8,771.00</u>

*Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.*

### 3. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresar+  
Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión  
(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,  
Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)  
(San Salvador, República de El Salvador)

#### Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	<u>Participaciones</u> US\$	<u>Resultados del</u> <u>presente ejercicio</u> US\$	<u>Patrimonio</u> <u>restringido</u> US\$	<u>Patrimonio</u> <u>total</u> US\$
<b>Balance al 31 de enero de 2022</b>		38,384,166.74	495,886.09	450,024.90	39,330,077.73
Incremento por nuevas cuotas de participación		7,927,086.14	0.00	0.00	7,927,086.14
Beneficios distribuidos		0.00	(2,872,370.71)	0.00	(2,872,370.71)
Ajuste por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		0.00	0.00	1,797,712.40	1,797,712.40
Utilidad del período		0.00	<u>2,376,484.62</u>	<u>0.00</u>	<u>2,376,484.62</u>
<b>Balance al 31 de diciembre de 2022</b>	15	46,311,252.88	0.00	2,247,737.30	48,558,990.18
Incremento por nuevas cuotas de participación		14,484,063.65	0.00	0.00	14,484,063.65
Beneficios distribuidos		0.00	(2,510,489.07)	0.00	(2,510,489.07)
Ajuste por cambios en el valor razonable de inversión		0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad del período		0.00	<u>2,510,489.07</u>	<u>2,012,151.24</u>	<u>4,522,640.31</u>
<b>Balance al 31 de diciembre de 2023</b>	15	<u>60,795,316.53</u>	<u>0.00</u>	<u>4,259,888.54</u>	<u>65,055,205.07</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

## 4. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

### Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
 (Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:			
Intereses recibidos		81,277.73	90,821.44
Dividendos recibidos		302,525.50	0.00
Depósitos por arrendamientos operativos recibidos		87,796.74	63,181.18
Cobros a inquilinos		4,634,772.79	3,777,413.91
Pagos a proveedores de servicios		(1,205,059.97)	(174,198.93)
Pago de intereses sobre préstamos		(1,002,771.44)	(864,632.52)
Otros pagos relativos a la actividad		<u>(50,907.38)</u>	<u>(833,373.46)</u>
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		<u>2,847,633.97</u>	<u>2,059,211.62</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones financieras		0.00	(8,002,488.00)
Adquisición de inversiones inmobiliarias		<u>(15,884,027.58)</u>	<u>(7,559,928.00)</u>
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>		<u>(15,884,027.58)</u>	<u>(15,562,416.00)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:			
Aportes de los Partícipes		14,484,063.65	7,927,086.14
Préstamos recibidos		8,000,000.00	8,000,000.00
Préstamos pagados		(8,353,874.57)	(170,117.20)
Pago de Beneficios a Partícipes		<u>(2,481,596.21)</u>	<u>(2,325,613.65)</u>
<b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</b>		<u>11,648,592.87</u>	<u>13,431,355.29</u>
Disminución neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(1,387,800.74)	(71,849.09)
Efectivo y equivalente de efectivo al 1 de enero		<u>3,109,053.39</u>	<u>3,180,902.48</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre</b>	6	<u>1,721,252.65</u>	<u>3,109,053.39</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

• **CLASIFICACIÓN DE RIESGO.**

SCRiesgo Rating Agency en Sesión Ordinaria N° 6172023 del 20 de octubre de 2023 otorgó la siguiente calificación:

Anterior		Actual	
Clasificación	Perspectiva	Clasificación	Perspectiva
scr A-2 (SLV)	Estable	scr A-2 (SLV)	Estable

- 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.
- 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.

Pacific Credit Rating en Comité No. 166/2023 del 16 de octubre de 2023 otorgó la siguiente calificación:

Anterior		Actual	
Clasificación	Perspectiva	Clasificación	Perspectiva
-	-	sv MA+f	Estable

- Los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio son buenos. Los Fondos de inversión agrupados en este nivel poseen **carteras balanceadas cuyas emisiones y/o calidad de activos fluctúan entre niveles de calidad crediticia sobresalientes hasta satisfactorias**, con el objeto de tratar de aprovechar oportunidades de rendimientos mayores.
- La administración del fondo cuenta con **capacidad para llevar a cabo una muy buena gestión de los recursos a su cargo**. El riesgo fiduciario es considerablemente bajo como resultado de al menos la concurrencia de la capacidad profesional de los administradores, el muy buen diseño organizacional y de procesos, la efectiva ejecución de dichos procesos, así como por el uso de sistemas de información de muy alta calidad.

- **BENEFICIOS DISTRIBUIDOS.**

**Corte de Beneficios al 30 de septiembre de 2023**

Descripción	Valor
Valor Cuota de Participación Nominal al Corte	\$5,659.03
Beneficio por Cuota de Participación	\$52.76
Capital en Exceso por Cuota de Participación	\$0.00
<b>Beneficio Total del Período por Distribuir</b>	<b>\$529,742.47</b>

*\*Los beneficios fueron pagados el 20 de octubre de 2023*

**Corte de Beneficios al 31 de diciembre de 2023**

Descripción	Valor
Valor Cuota de Participación Nominal al Corte	\$5,734.77
Beneficio por Cuota de Participación	\$56.48
Capital en Exceso por Cuota de Participación	\$8.18
<b>Beneficio Total del Período por Distribuir</b>	<b>\$733,493.78</b>

*\*Los beneficios fueron pagados el 19 de enero de 2024*

## ANEXO 2. INFORMACIÓN COMPLETA Y VERAZ A PARTÍCIPE.

- **INFORMACIÓN PROPORCIONADA A PARTÍCIPE.**

Descripción	Periodicidad	Medio de Difusión
Valor cuota de la participación, comisiones que perciba la Gestora, gastos que son cargados al Fondo con rendimiento diario	Diaria	Página web de la Gestora
Composición del Fondo por industria, Estados Financieros mensuales no auditados de la Gestora y sus Fondos	Mensual	Página web de la Gestora
Informe trimestral de desempeño del Fondo	Trimestral	Página web de la Gestora
Informe de Clasificación de Riesgo	Semestral	Página web de la Gestora
Estados Financieros auditados semestrales	Semestral	Página web de la Gestora y en un periódico de circulación nacional
Estados Financieros anuales auditados de la Gestora y Fondos	Anual	Página web de la Gestora y en un periódico de circulación nacional
Estados de cuenta	Mensual	Correo electrónico registrado por Partícipe
Hechos relevantes	Máximo día hábil siguiente	Página web de la Gestora
Emisiones		

Nombramiento de Auditor Externo	ocurrido el evento
Renuncia de Administradores de Inversiones	
Distribución de beneficios	
Forma de constitución de garantía y cambios en el monto de esta	
Informe sobre la Clasificación de Riesgo vigente	
Reglamento Interno del Fondo y su Extracto	Página web de la Gestora
Copia del contrato de suscripción al Fondo	Entrega física
Memoria de labores	Página web de la Gestora

- PATRIMONIO Y VALOR CUOTA.**

Patrimonio del Fondo	\$65,055,205.07
Valor Cuota	\$5,734.7677
Cuotas de Participación	11,344
Rendimiento Diario Anualizado Promedio	8.5791%



**ANEXO 3. OPERACIONES DEL FONDO DE ACUERDO CON LA LEY DE FONDOS DE INVERSIÓN, A LAS NORMAS TÉCNICAS QUE DICTE EL BANCO CENTRAL Y AL REGLAMENTO INTERNO DEL FONDO.**

- DETALLE DE INMUEBLES.**

Locales en Torre Futura	
Dirección	Calle El Mirador entre 87 Y 89 Avenida Norte, Complejo World Trade Center, Colonia Escalón
Departamento	San Salvador
Actividad económica	Oficinas
Forma de Adquisición	Combinación de cuotas de participación y préstamo bancario
Valor en libros	US\$8,513,242.58
Tipo de inmueble	Urbano
Área adquirida	3,481.71 metros cuadrados aproximadamente
Tipo de construcción	Vertical



### Locales en Torre Avante



<b>Dirección</b>	Calle Llama del Bosque, Urbanización Madre Selva, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, Edificio Avante
<b>Departamento</b>	La Libertad
<b>Actividad económica</b>	Oficinas y Comercio, Restaurantes
<b>Forma de Adquisición</b>	Combinación de cuotas de participación y préstamo bancario
<b>Valor en libros</b>	US\$5,494,827.19
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Área adquirida</b>	1,914.12 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Vertical

### Centro Financiero Banco Atlántida



<b>Dirección</b>	Centro financiero, Boulevard Constitución y 1ra calle Pte. No. 3538, Colonia Escalón
<b>Departamento</b>	San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Bancos, Seguros y Otras Instituciones Financieras
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$10,428,991.43
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Área adquirida</b>	10,678.00 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Horizontal

### Edificios AFP Confía



<b>Dirección</b>	Carretera a Santa Tecla, pasaje 2, block 18, Colonia Escalón
<b>Departamento</b>	San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Administradora de fondos de pensiones
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$7,001,000.00
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Área adquirida</b>	7,873.00 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Horizontal

### Bodega Westgate



<b>Dirección</b>	Kilómetro 10 1/2 Carretera al Puerto de la Libertad, Porciones 1, 2 y 3
<b>Departamento</b>	La Libertad
<b>Actividad económica</b>	Industria
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$8,450,000.00
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Área adquirida</b>	8,559.00 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Horizontal

### Locales en Edificio Insigne



<b>Dirección</b>	Colonia San Benito, Avenida Las Magnolias, San Salvador
<b>Departamento</b>	San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Oficinas
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$5,519,659.15
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Área adquirida</b>	3,508.09 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Horizontal

### Nave de Zona Franca Internacional



<b>Dirección</b>	Kilómetro veintiocho y medio carretera a Comalapa, cantón Cupinco, Zona Franca Internacional
<b>Departamento</b>	La Paz
<b>Actividad económica</b>	Industria
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$4,595,000.00
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Área adquirida</b>	14,516.42 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Horizontal

### Centro Financiero Óptima



<b>Dirección</b>	Colonia Escalón, Block 39, 9A. Calle Pte. Y 75 Av. Norte
<b>Departamento</b>	San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Bancos, Seguros y Otras Instituciones Financieras
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$1,270,000.00
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Área adquirida</b>	1,048.69 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Horizontal

### Locales en Torre Futura



<b>Dirección</b>	Calle El Mirador entre 87 Y 89 Avenida Norte, Complejo World Trade Center, Colonia Escalón
<b>Departamento</b>	San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Bancos, Seguros y Otras Instituciones Financieras
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$369,571.48
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Área adquirida</b>	107.18 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Vertical

### Inmuebles Telefónica



<b>Dirección</b>	Centro Financiero Sisa, Edificio 3, Locales 1,2,3,4,5,6,7,8,9 Y 10 Km 10 Carretera A Santa Tecla. Col. Miralvalle Av. Los Bambúes Porciones 1 Y 2
<b>Departamento</b>	La Libertad y San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Oficinas
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$2,320,000.00
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Área adquirida</b>	1,868.61 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Horizontal

### Inmuebles Paseo General Escalón



<b>Dirección</b>	Paseo General Escalón, No. 4355
<b>Departamento</b>	San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Oficinas
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$403,785.00
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Área adquirida</b>	357.10 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Vertical

### Inmuebles El Encuentro Opico



<b>Dirección</b>	Centro Comercial El Encuentro Opico, Carretera Panamericana San Salvador – Santa Ana, local MA-06, San Juan Opico, La Libertad.
<b>Departamento</b>	La Libertad
<b>Actividad económica</b>	Restaurantes
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$676,992.77
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Área adquirida</b>	193.92 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Horizontal

### Inmuebles El Encuentro Sonsonate



<b>Dirección</b>	Centro Comercial El Encuentro Sonsonate, Barrio El Ángel, Carretera a Acajutla, Nivel 1, Local Mini Ancla 6.
<b>Departamento</b>	Sonsonate
<b>Actividad económica</b>	Restaurantes
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$432,492.38
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Área adquirida</b>	131.34 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Horizontal

**Inmuebles Alameda Manuel Enrique Araujo**



<b>Dirección</b>	Colonia Escalón, Alameda Manuel Enrique Araujo, Pasaje Senda Florida, Número 3530, AFP CONFÍA, San Salvador, San Salvador.
<b>Departamento</b>	San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Oficinas
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$7,506,300.00
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Área adquirida</b>	4,618.36 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Vertical

**ANEXO 4. PROPUESTA DE AUDITORES EXTERNOS FINANCIEROS Y AUDITOR FISCAL.**

- PROPUESTAS DE SERVICIOS DE AUDITORÍA EXTERNA FINANCIERA Y AUDITORÍA FISCAL PARA EL AÑO 2024:**

<b>Firma de Auditoría</b>	<b>Servicio</b>	<b>Honorarios</b>
<b>KPMG</b>	Auditoría Externa Financiera	US\$8,250.00 + IVA
	Auditoría Fiscal	US\$2,360.00 + IVA
<b>MONROY &amp; ASOCIADOS</b>	Auditoría Externa Financiera y Auditoría Fiscal	US\$4,700.00 (IVA incluido)
<b>PwC</b>	Auditoría Externa Financiera	US\$9,000.00 + IVA
	Auditoría Fiscal	US\$3,900.00 + IVA

## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Los miembros de la Junta Directiva y el Gerente General de Atlántida Capital S.A., Gestora de Fondos de Inversión, a fin de cumplir los requisitos establecidos en el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión, NDMC-08, declaran que la información detallada en la presente Memoria de Labores es verdadera, completa, fidedigna y exacta; consecuentemente, los suscritos se hacen responsables de su contenido.

E-SIGNED by Gabriel E. Delgado  
on 2024-02-13 22:09:21 GMT

---

**Gabriel Eduardo Delgado Suazo**  
Director Presidente

E-SIGNED by José Estrada  
on 2024-02-13 17:24:23 GMT

---

**José Ricardo Estrada Tenorio**  
Director Vicepresidente

E-SIGNED by Marcelo Olano  
on 2024-02-13 15:04:11 GMT

---

**Carlos Marcelo Olano Romero**  
Director Secretario

E-SIGNED by Sara Ochoa  
on 2024-02-13 17:26:07 GMT

---

**Sara de Jesús Ochoa Matamoros**  
Director Suplente

E-SIGNED by Luis Noyola  
on 2024-02-13 16:56:56 GMT

---

**Luis José Noyola Palucha**  
Director Suplente

E-SIGNED by Ricardo Granillo  
on 2024-02-13 17:23:00 GMT

---

**Ricardo Miguel Granillo Funes**  
Director Suplente

E-SIGNED by Javier Mayora  
on 2024-02-13 15:01:46 GMT

---

**Francisco Javier Mayora Re**  
Gerente General



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

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+**

**MEMORIA DE LABORES 2022**

# CONTENIDO

<b>MENSAJE DEL PRESIDENTE</b>	<b>3</b>
<b>IDENTIFICACIÓN DEL FONDO</b>	<b>6</b>
SOCIEDAD GESTORA Y CONGLOMERADO FINANCIERO	6
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+	9
<b>NÚMERO DE REGISTRO EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL (RPB)</b>	<b>11</b>
<b>PRINCIPALES LOGROS</b>	<b>13</b>
<b>DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL FONDO</b>	<b>15</b>
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+	15
<b>ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DEL FONDO</b>	<b>23</b>
INVERSIONES DEL FONDO	23
<b>FACTORES DE RIESGO</b>	<b>32</b>
PROCESOS DE GESTIÓN DE RIESGOS	32
PRINCIPALES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD	33
POLÍTICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS	36
DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍAS Y HERRAMIENTAS PARA LA MITIGACIÓN DE RIESGOS	37
<b>INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA</b>	<b>42</b>
<b>INFORME DE COMITÉ DE VIGILANCIA</b>	<b>87</b>
<b>DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD</b>	<b>103</b>



# **MENSAJE DEL PRESIDENTE**

## MENSAJE DEL PRESIDENTE

En nombre de la Junta Directiva de Atlántida Capital S.A., Gestora de Fondos de Inversión, me gratifica presentar la Memoria de Labores del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ correspondiente al cierre del año 2022, así como también mencionar nuestros principales logros en este período. El 2022 fue un año marcado por distintos retos del entorno económico del país El Salvador, pero también ha sido un año en el que hemos sido privilegiados al aprovechar muchas oportunidades de inversión, adquisiciones que han permitido mantener posicionada a nuestra Gestora obteniendo el 70.68% de participación del mercado, convirtiendo a Atlántida Capital, como la Gestora de Fondos de Inversión número uno en el país.

Nuestros Fondos de Inversión Abiertos Atlántida de Liquidez a Corto Plazo y de Crecimiento a Mediano Plazo mantuvieron rendimientos promedios de 3.02% y 4.87%, respectivamente, evidenciando la solidez y credibilidad de nuestras alternativas de inversión en títulos valores de oferta pública y privada en el mercado salvadoreño para nuestros partícipes. En octubre de 2022, nos complace anunciar el inicio operaciones el Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida Empresarial+ con su primera colocación de US\$36.50MM., por lo que Atlántida Capital se mantiene como el primer y único emisor de este tipo de Fondo. El Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida ha continuado sus inversiones, destacando la adquisición de dos nuevas sociedades. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ avanza con la adquisición de nuevos inmuebles, con el objetivo de seguir diversificando su portafolio inmobiliario y generar mayores beneficios para sus partícipes.

A continuación, destacaré los logros que más nos enorgullecen en este 2022 como Atlántida Capital, Gestora de Fondos de Inversión:

- Inicio de operaciones de nuestro nuevo **Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida Empresarial+**, con su primera, segunda, tercera y cuarta colocación con un monto total de **US\$65.53MM.**

- Quinta, sexta, séptima y octava colocación del **Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida**, por un monto total de **US\$31.00MM**. En estas colocaciones se destaca la adquisición del 99.99% del capital accionario de 2 sociedades, Zona Franca Miramar S.A. de C.V. e Inversiones Montana S.A. de C.V.
- Séptima, octava, novena, décima y décima primera compra de inmuebles del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresar**, por un valor total de **US\$7.44MM**.
- Aumento en la calificación de riesgo para la dimensión de riesgo de crédito del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresar**, la cual pasó de **A-fc.sv a Afc.sv**, fundamentado en la diversificación de la cartera de inmuebles gracias a las adquisiciones de nuevas propiedades.

Nuestro compromiso es con nuestros partícipes, a quienes expresamos nuestra genuina gratitud por la confianza con la que han decidido invertir y crecer junto a nosotros, estamos conscientes que el mercado nos brinda nuevos retos cada día y nosotros como Atlántida Capital trabajamos para transformar cada desafío en una nueva oportunidad de inversión, este esfuerzo se evidencia con los logros del año 2022 que hoy celebramos y seguiremos consiguiendo para nuestros partícipes.

Atentamente,



**Gabriel Eduardo Delgado Suazo**

**Director Presidente**

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



**Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresas+**



# **IDENTIFICACIÓN DEL FONDO**

## IDENTIFICACIÓN DEL FONDO

### SOCIEDAD GESTORA Y CONGLOMERADO FINANCIERO

Atlántida Capital S.A., Gestora de Fondos de Inversión, es una sociedad salvadoreña constituida el 15 de febrero del año 2016, forma parte en El Salvador del conglomerado Inversiones Financieras Atlántida. También es parte de Grupo Financiero Atlántida, en Honduras, que cuenta con más de cien años de experiencia en el área financiera y actualmente está conformado por empresas líderes en Honduras (banca, seguros, pensiones y cesantías, casa de bolsa, entre otros). En El Salvador se ha establecido con otras sociedades como: Banco Atlántida El Salvador, S.A., Administradora de Fondos de Pensión CONFÍA, Atlántida Securities, S.A., Casa de Corredores de Bolsa, Atlántida Vida, S.A., Seguros de personas, y Atlántida Titularizadora.



### Junta Directiva

Cargo	Nombre
Director Presidente	Gabriel Eduardo Delgado Suazo
Director Vicepresidente	José Ricardo Estrada Tenorio
Director Secretario	Carlos Marcelo Olano Romero

<b>Primer Director Suplente</b>	Sara de Jesús Ochoa Matamoros
<b>Segundo Director Suplente</b>	Carlos Alberto Coto Gómez
<b>Tercer Director Suplente</b>	Luis José Noyola Palucha

## Accionistas

Nombre	Acciones Suscritas	Porcentaje de participación
Inversiones Financieras Atlántida, S.A.	24,999	99.996%
Guillermo Bueso Anduray	1	0.004%
<b>Total</b>	<b>25,000</b>	<b>100%</b>

## Organigrama



Asiento	Nombre	Dirección
GE-0001-2017	ATLÁNTIDA CAPITAL, SOCIEDAD ANÓNIMA GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN	87 Avenida Norte y Calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02, Colonia Escalón, San Salvador

## **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESAS+**

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



**Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresas+**



**NÚMERO DE REGISTRO**

## **NÚMERO DE REGISTRO EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL (RPB)**

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



# **PRINCIPALES LOGROS**

## PRINCIPALES LOGROS



El monto total de colocación durante el año 2022 asciende a **US\$7,956,871.75**.



Se realizó la adquisición de **5 inmuebles**, por un monto total de **US\$7,444,532.80**.



Aumento en la calificación de riesgo de crédito por parte de Zumma Ratings, de **A-fc.sv** a **Afc.sv**.



El rendimiento anual promedio fue de **6.2807%**, sin considerar los cortes trimestrales.



Todos los inmuebles a los que se les realizó avalúos ingenieriles este año 2022 tuvieron **plusvalía** en su valor.



# **DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL FONDO**

# DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA

### PROGRESA+

#### Objeto del Fondo

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

#### Tipo de Inversionista Objetivo

Este Fondo de Inversión está recomendado para aquellos inversionistas con las siguientes características:

- Persona natural o jurídica.
- Con horizonte de inversión de mediano a largo plazo.
- Que desee participar de una cartera inmobiliaria y dispuesto a asumir riesgos por su participación en el mercado inmobiliario. Asimismo, que pretenda obtener una plusvalía o valor agregado por la revalorización de los inmuebles (la cual puede ser positiva, nula o negativa).
- Que posea la capacidad de soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.
- Que no requieren de un ingreso periódico cierto ni de una alta liquidez inmediata, principalmente, porque dentro de la cartera del fondo pueden existir inmuebles que no generen ingreso por concepto de alquileres o que dicho ingreso puede verse afectado por

condiciones de desocupación de los inmuebles, incumplimiento por parte de los arrendatarios y procesos legales de desahucio.

## **Entidad Comercializadora**

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

## **Plazo de duración del Fondo**

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ tiene una duración máxima de 30 años.

## **Política de Inversión**

Este Fondo Cerrado Inmobiliario puede invertir en inmuebles del tipo comercial, restaurantes, oficinas, bodegas, parques industriales, zonas francas, hoteles y viviendas, ya sea del tipo rústico o urbano. La zona geográfica de los inmuebles objeto de inversión debe de ser al interior del país El Salvador. Los inmuebles deben de estar completamente terminados y con un buen mantenimiento, la antigüedad debe de ser menor a los 15 años, solventes de la Administración Tributaria, total o parcialmente ocupadas, ser valorados por peritos inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero y libres de todo gravamen.

## **Calificación de Riesgo Vigente**

Zumma Ratings, según Comité de Clasificación Ordinario del 27 de octubre de 2022, emitió la clasificación de Riesgo de Crédito de Afc.sv, cuya definición es que el Fondo refleja una media-alta capacidad para mantener el valor del capital, sin recurrir en pérdidas por exposición a riesgo de crédito, además, los activos del Fondo presentan un riesgo bajo frente a variaciones en las condiciones económicas o de mercado. Es importante mencionar que el Comité de Clasificación dictaminó aumentar la calificación para la dimensión de Riesgo de Crédito de A-fc.sv a Afc.sv, fundamentada en las adquisiciones de nuevos inmuebles; conllevando a mejoras en las métricas de diversificación por propiedades, así como por la buena calidad crediticia de sus principales

inquilinos. En cuanto al Riesgo Administrativo y Operacional, la categoría emitida por el Comité fue de Adm 2.sv, lo cual explica que el Fondo cuenta con alta calidad en las herramientas, políticas y procedimientos para su administración. La perspectiva de la calificación es estable.

SCRiesgo, en sesión ordinaria número 6162022 del 19 de octubre de 2022, otorgó la clasificación de scr A- 2 (SLV) con perspectiva estable. La clasificación otorgada se debe a la calidad y diversificación de los activos del Fondo, la capacidad para la generación de los flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, además, el Fondo presenta 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. Por otro lado, el Fondo posee moderada sensibilidad a las condiciones cambiantes del mercado, por lo que se espera que el Fondo presente alguna variabilidad a través de cambios en los escenarios de mercado.

## **Comité de Inversiones**

### **Miembros del Comité de Inversión de Fondo de Inversión Cerrado de Inmobiliario Atlántida Progresas +**

- Gabriel Eduardo Delgado Suazo.
- Arturo Herman Medrano Castañeda.
- Manuel Dávila Lázarus.
- Carlos Marcelo Olano Romero.
- Carlos Alberto Coto Gómez.
- Sara de Jesús Ochoa Matamoros.

### **Participantes, no miembros:**

- Francisco Javier Mayora Re

### **Cambios**

Se incorporó al comité Sara de Jesús Ochoa Matamoros.

## Sesiones

Número de sesiones en el período: 12 sesiones.

Número de sesión	Número de Acta	Fecha de sesión
1	01/2022	06/01/2022
2	02/2022	11/02/2022
3	03/2022	11/03/2022
4	04/2022	27/04/2022
5	05/2022	11/05/2022
6	06/2022	14/06/2022
7	07/2022	12/07/2022
8	08/2022	09/08/2022
9	09/2022	14/09/2022
10	10/2022	11/10/2022
11	11/2022	1/11/2022
12	12/2022	08/12/2022

### Temas tratados a lo largo del periodo:

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 01/2022

San Salvador, seis de enero de dos mil veintidós.

- Resumen trimestral al 31 de diciembre de 2021.
- Nuevo valor nominal.
- Beneficios por distribuir al 31 de diciembre de 2021.

#### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 02/2022

San Salvador, once de febrero de dos mil veintidós.

- Presentación de portafolio de inversiones de enero 2022.
- Beneficios distribuidos.

#### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 03/2022

San Salvador, once de marzo de dos mil veintidós.

- Presentación de portafolio de inversiones de febrero 2022.

#### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 04/2022

San Salvador, veintisiete de abril de dos mil veintidós.

- Presentación de estudio de mercado de 2 propiedades en análisis.
- Beneficios distribuidos.

#### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 05/2022

San Salvador, once de mayo de dos mil veintidós.

- Presentación de portafolio de inversiones de abril 2022.
- Mejora en calificación de riesgo por Zumma Ratings.

#### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 06/2022

San Salvador, catorce de junio de dos mil veintidós.

- Presentación de portafolio de inversiones de mayo 2022.
- Colocación del tramo VII.

#### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 07/2022

San Salvador, doce de julio de dos mil veintidós.

- Presentación de portafolio de inversiones de junio 2022.
- Beneficios por distribuir.
- Colocación VIII e IX.

#### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 08/2022

San Salvador, nueve de agosto de dos mil veintidós.

- Presentación de portafolio de inversiones de julio 2022.
- Beneficios distribuidos.

#### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 09/2022

San Salvador, catorce de septiembre de dos mil veintidós

- Presentación de estudio de mercado de 2 propiedades en análisis.
- Nuevo valor nominal.

#### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 10/2022

San Salvador, once de octubre de dos mil veintidós.

- Presentación de portafolio de inversiones de septiembre 2022.

- Beneficios por distribuir.
- Nuevo valor nominal.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 11/2022

San Salvador, uno de noviembre de dos mil veintidós.

- Presentación de estudio de mercado de propiedad en análisis.
- Beneficios distribuidos.
- Nuevo valor nominal.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 12/2022

San Salvador, ocho de diciembre de dos mil veintidós.

- Presentación portafolio de inversiones de noviembre 2022.



# **ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DEL FONDO**

## ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DEL FONDO

### INVERSIONES DEL FONDO

Atlántida Capital S. A., Gestora de Fondos de Inversión, ha realizado distintas inversiones a nombre del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ durante el año 2022. A continuación, se presenta un resumen de las inversiones:

#### Comportamiento del Patrimonio y Valor Cuota



El patrimonio del Fondo al 31 de diciembre de 2022 fue de US\$48,558,990.18, conformado por 8,771 cuotas de participación. El valor cuota al cierre del año fue de US\$5,536.31, por ser corte trimestral el valor cuota cae al valor nominal de las cuotas de participación.

## Composición del Portafolio Financiero

Clasificación	Porcentaje	Detalle
Por tipo de instrumento	72.1721%	Inversiones en Fondos de Inversión
	27.8278%	Depósitos en Cuentas Corrientes
Por sector económico	72.1721%	Fondos de Inversión
	27.8278%	Banca
Por emisor	74.7177%	Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida
	25.2542%	Banco Atlántida de El Salvador, S.A.
	0.0281%	Otros bancos
Por clasificación de riesgo	74.7177%	A-
	25.2542%	AA-
	0.0281%	AAA
Por tipo de moneda	100%	US\$
Por país de origen del emisor	100%	El Salvador

En cuanto a la cartera financiera del Fondo, la mayor parte de los recursos están en inversiones en Fondos de Inversión, la otra parte de las inversiones están en cuentas corrientes del Banco Atlántida de El Salvador, S.A. Por tipo de moneda, el 100% del portafolio está con dólares de los Estados Unidos de América, y por el origen del país del emisor, el 100% de la cartera es de El Salvador.

## Composición del Portafolio de Inmuebles

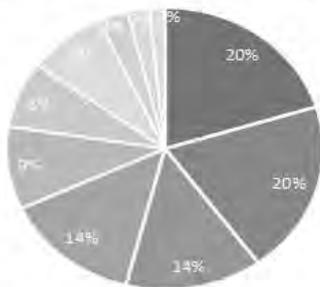
Clasificación	Porcentaje/Cantidad	Detalle
Por tipo de inmueble	100%	\$48,261,866.79 Urbano, \$1,052,525.00 Rústico
Por ubicación geográfica	100%	54% San Salvador, 31% La Libertad, 8% Santa Ana; 7% La Paz
Por sector económico	100%	50% Oficinas, 20% Bancos; 20% Industria; 10% Administradora de Fondos de Pensiones
Rendimiento promedio	9.3080%	Rendimiento diario anualizado de los últimos seis meses, considerando los beneficios acumulados.
Rendimiento promedio	2.8780%	Rendimiento diario anualizado de los últimos seis meses, sin considerar los beneficios acumulados.
Cantidad de Inmuebles	10	Locales de Oficinas en Complejo World Trade Center, locales en Torre Avante, Centro Financiero 1 y 2, Locales de Oficinas Administradora de Fondos de Pensiones, Bodega, Locales en Edificio Insigne, Nave de Zona Franca, Local de Oficinas Telefónica
Cantidad de Inquilinos	30	Contratos de arrendamiento
Área arrendable total	51,705.18	M <sup>2</sup>
Porcentaje de morosidad	0%	a diciembre 2022
Porcentaje de ocupación	100%	a diciembre 2022
Nivel de endeudamiento	0.30	veces el patrimonio

La mayor parte de los inmuebles del Fondo están ubicados en San Salvador, son del tipo urbano y han sido destinados para oficinas. Al cierre del año 2022, la cartera inmobiliaria está conformada por 10 inmuebles y 30 inquilinos. Gracias a los esfuerzos enfocados en la relación con los inquilinos, el año se cerró sin porcentaje de morosidad y con un nivel de ocupación del 100%.

### Nivel de Arrendamiento de los inquilinos (M²)

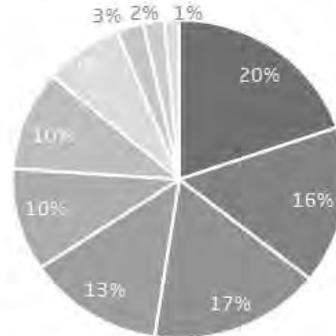
No. Inquilino	Concentración	No. Inquilino	Concentración
1	29.1100%	16	0.4169%
2	19.8680%	17	0.3605%
3	16.8610%	18	0.3467%
4	7.6426%	19	0.2858%
5	5.4432%	20	0.2809%
6	5.1590%	21	0.2652%
7	4.9046%	22	0.2457%
8	1.9155%	23	0.2337%
9	1.5830%	24	0.2321%
10	0.9573%	25	0.2014%
11	0.9507%	26	0.1876%
12	0.9172%	27	0.1123%
13	0.5388%	28	0.0971%
14	0.5134%	29	0.0267%
15	0.5116%	30	0.0193%

### Ingresos por Inmuebles



- Centro Financiero 1
- Bodega
- Locales de Oficinas en Complejo World Trade Center
- Locales de Oficinas
- Locales en Edificio Insigne
- Locales en Torre Avante
- Nave de Zona Franca
- Locales Telefónica
- Centro Financiero 2
- Locales Telefónica

### Porcentaje de Participación de Activos



- Centro Financiero 1
- Bodega
- Locales de Oficinas en Complejo World Trade Center
- Locales de Oficinas
- Locales en Edificio Insigne
- Locales en Torre Avante
- Nave de Zona Franca
- Locales Telefónica
- Centro Financiero 2
- Locales Telefónica

## Datos Generales

Datos Generales	Valor
<b>Administrador de Inversiones</b>	Lic. Francisco Javier Mayora Re Lic. Carlos José Moreno Rivas
<b>Clasificación de Riesgo del Fondo</b>	SCRIESGO: A- 2 (SLV) Estable. ZUMMA RATINGS: Afc.sv Estable.
<b>Depositaria</b>	Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
<b>Objeto del Fondo</b>	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ tiene por objetivo la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado de valores salvadoreño, tanto del sector público como del sector privado, así como en Certificados de depósitos a plazo fijo, Cuotas de participación en Fondos de Inversión Abiertos, Cuentas de ahorro y corrientes. Es un fondo de mediano a largo plazo debido a su composición de cartera de inversiones.
<b>Resumen de los Objetivos y Políticas de Inversión</b>	Refiérase al <i>Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +</i> , numeral 5.3.
<b>Tipo de Fondo</b>	Cerrado Inmobiliario
<b>Fecha de Inicio de Operaciones</b>	10/09/2019
<b>Patrimonio del Fondo</b>	\$48,558,990.18
<b>Cuotas de Participación</b>	8,771
<b>Número de Partícipes</b>	55
<b>Valor Cuota (al 31/12/2022)</b>	\$5,536.31172956
<b>Precio de Mercado de la Cuota de Participación</b>	\$5,536.31172956
<b>Valor Nominal</b>	\$5,536.31172956

**VAR (USD)** \$0.00

**Comisión de Administración** 2.00%

## 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.

## Gastos

<b>Gastos con cargo al Fondo</b>	<b>Valor</b>
Honorarios de auditores externos del Fondo	Mínimo \$4,800 anual.
Gastos de organización de asamblea anual y de asambleas extraordinarias de inversionistas	Mínimo \$4,800 anual.
Impuestos territoriales y municipales de los inmuebles del Fondo	Mínimo 0.25% sobre el valor declarado del inmueble.
Seguros de cobertura general (todo riesgo daño físico, rentas caídas, responsabilidad civil y otros que requieran los inmuebles del Fondo)	Mínimo 0.25% en concepto de prima.
Mantenimiento físico de los inmuebles	Mínimo 0.50% sobre el valor del inmueble.
Valoraciones de las propiedades	Mínimo \$4,800 anual.
Valoraciones de las inversiones	Mínimo \$10,000 anual.
Servicios de Custodio de los activos financieros del Fondo, así como de los títulos de participación en circulación	Función de tarifas de CEDEVAL.
Las comisiones BVES realice a través de sus sistemas transaccionales	Función de tarifas de BVES.
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. Función de las tarifas de la Superintendencia.
Gastos registrales	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.



# FACTORES DE RIESGO

# FACTORES DE RIESGO

## PROCESOS DE GESTIÓN DE RIESGOS

La administración o gestión integral del riesgo es un proceso continuo que de forma sistemática identifica, mide, monitorea, controla o mitiga y divulga los distintos riesgos a los que está expuesta la empresa.

Para que el proceso sea efectivo demanda que éste sea un ciclo de retroalimentación permanente entre las etapas y todos los niveles de la organización. Los pasos en el proceso de gestión de riesgo no son etapas estáticas, sino que corresponden a un flujo de información que debe ocurrir de manera sistemática y continua entre los distintos niveles y áreas funcionales, y que garantiza que los distintos riesgos y su gestión son reevaluados de forma permanente para poder ser gestionados de manera efectiva.

Etapa del Proceso	Descripción
<b>Identificación</b>	Se reconocen y se entienden los riesgos existentes en cada operación, producto, proceso y línea de negocio que desarrolla la entidad y de aquellos que se produzcan en las nuevas líneas de negocio. En esta etapa se identifican los factores de riesgos, que son variables y cuyos movimientos pueden generar cambios en el patrimonio de la entidad o en el de los fondos que esta administra.
<b>Medición</b>	Se refiere a cuantificación de los riesgos con el objeto de determinar el cumplimiento o adecuación de las políticas, los límites fijados y medir el posible impacto económico en los resultados financieros de la entidad. Las metodologías y herramientas para medir los riesgos deben estar de conformidad con su estructura organizacional, volumen y naturaleza de sus operaciones y los niveles de riesgos asumidos.

**Control o  
Mitigación**

Busca que las políticas, límites y procedimientos establecidos para el tratamiento y mitigación de los riesgos sean apropiadamente ejecutados. Se refiere a las acciones o mecanismos de cobertura y control implementados por la entidad con la finalidad de prevenir o reducir los efectos negativos en caso de materializarse los eventos adversos de los riesgos identificados y gestionados. Debe establecerse un plan de acción para implementar medidas que busquen mitigar los eventos de riesgos identificados.

**Monitoreo**

Da seguimiento sistemático y permanente a las exposiciones de riesgos, su evolución, tendencia y los resultados de las acciones adoptadas. Los sistemas que se utilicen deberán asegurar una revisión periódica y objetiva de las posiciones de riesgos y la generación de información suficiente para apoyar los procesos de toma de decisiones. Las prácticas de control son los procesos y mecanismos para:

- Minimizar los factores de riesgo
- Garantizar la calidad de la operación
- Fortalecer los mecanismos de control interno.
- Cumplir con la normatividad.
- Establecer límites

No todo riesgo puede controlarse en su totalidad.

## PRINCIPLES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD

Existen muchos tipos de riesgo que son comunes a todas las Gestoras de Fondos de Inversión y que pueden ser catalogados en tres grandes categorías, como se muestra en el siguiente cuadro:

RIESGO NO FINANCIERO	RIESGO FINANCIERO	RIESGO EXTERNO
Riesgo operacional Riesgo legal Riesgo tecnológico Riesgo reputacional	Riesgo de mercado Riesgo de liquidez Riesgo de crédito	Riesgo nacional e internacional

Riesgo estratégico  
Riesgo de fraude  
Riesgo de contraparte

## **Riesgo No Financiero**

### **1. Riesgo Operacional**

El Riesgo Operativo es la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, y la infraestructura.

### **2. Riesgo Legal**

Es el que puede verificarse en la organización y comprende la exposición a sanciones, penalidades, suspensión o cancelación de autorizaciones o registros, u obligada a indemnizar daños u otras consecuencias económicas y de otra índole por el incumplimiento de normas jurídicas y obligaciones contractuales.

### **3. Riesgo Tecnológico**

Es aquel que se define como la posibilidad de que existan consecuencias indeseables o inconvenientes de un acontecimiento relacionado con el acceso o uso de la tecnología y cuya aparición no se puede determinar a priori.

### **4. Riesgo Reputacional**

Es la posibilidad de que se produzcan pérdidas, debido al desprestigio, a la formación de una opinión pública negativa sobre los servicios prestados por la empresa y sus prácticas de negocios, que fomente la creación de una mala imagen o un posicionamiento negativo en el mercado, en los clientes, en los emisores, en los proveedores, en los socios comerciales, en el ente regulador y conlleve a una disminución del volumen de sus operaciones y clientes, a la caída de ingresos, etc.

### **5. Riesgo Estratégico**

Es el procedente de una estrategia de negociaciones inadecuadas o de un cambio adverso en las previsiones, parámetros, objetivos y otras funciones que respaldan esas estrategias.

## **6. Riesgo de Fraude**

Es el que proviene de la posibilidad de que una persona dentro o fuera de la organización actúe en forma contraria a la verdad y a la rectitud con el fin de obtener un bien patrimonial.

## **7. Riesgo de Contraparte**

Es la posibilidad de pérdida que se puede producir debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por una parte para la liquidación de una operación debido a situaciones de iliquidez, insolvencia, capacidad operativa o actuaciones indebidas.

## **Riesgo Financiero**

### **1. 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.).

### **2. Riesgo de Liquidez**

Es la posibilidad de que una entidad no sea capaz de atender a sus compromisos de pago en el corto plazo y sufra una pérdida patrimonial como consecuencia.

### **3. Riesgo de Crédito**

Es la posible pérdida de un agente económico como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones contractuales que incumben a las contrapartes con las que se relaciona o bien por un deterioro de la calificación crediticia del emisor o título valor.

## **Riesgo Externo**

### **a) Riesgo Nacional e Internacional**

Son aquellos riesgos derivados de las coyunturas nacionales o internacionales que puedan impactar el funcionamiento del negocio.

## **POLÍTICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS**

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, ha desarrollado diferentes manuales y políticas con el objetivo de mitigar riesgos y agilizar sus procesos. A continuación, se detallan los manuales que rigen el funcionamiento de la entidad:

<b>Código</b>	<b>Nombre</b>
AC-001	Código de Gobierno Corporativo
AC-002	Código de Conducta
AC-003	Manual para la Prevención de Lavado de Dinero y de Activos
AC-005	Política de Confidencialidad de la Información
AC-006	Política de Selección y Evaluación de Proveedores
AC-007	Política de Riesgo Operacional
AC-008	Manual para la Gestión Integral de Riesgos
AC-010	Manual Contable Atlántida Capital
AC-011	Diseño Técnico Atlántida Capital S.A.
AC-012	Plan de Contingencia en Caso de Desastre Atlántida Capital
AC-013	Políticas de Seguridad de la Información de Atlántida Capital
AC-015	Procedimiento para la creación y control de Respaldos Atlántida Capital
AC-016	Manual de Valoración
AC-017	Manual Operativo
AC-018	Política de Comercialización
AC-019	Plan de Negocios
AC-020	Política de Contingencia y Continuidad del Negocio
AC-021	Políticas de Gestión de Inversiones Propias
AC-022	Política de Descripción de Puestos
AC-023	Sistema de Control Interno
AC-024	Política de Recursos Humanos
AC-025	Política de Inversiones Fondos Atlántida

AC-026	Política de Confidencialidad de la Información y Gestión de Hechos Relevantes
AC-027	Manual de Administración del Sitio Web
AC-028	Política Aumento, Disminución de Capital y Normas de Liquidación Fondo Inmobiliario
AC-029	Política de Asamblea de Partícipes Fondo Inmobiliario
AC-030	Política de atención, quejas, reclamos a clientes Fondo Inmobiliario
AC-031	Política de contratación de seguros Fondo Inmobiliario
AC-032	Política de Distribución de beneficios y Comisiones Fondo Inmobiliario
AC-033	Política de enajenación de adquisición, enajenación o arrendamiento de inmuebles a personas relacionadas Fondo Inmobiliario
AC-034	Política de Perfil del Inversionista Fondo Inmobiliario
AC-035	Política de Personas Relacionadas y manejo de conflictos de interés Fondo Inmobiliario
AC-036	Política de valoración de inmuebles Fondo Inmobiliario
AC-037	Política Funcionamiento del Fondo Inmobiliario
AC-038	Política General de Arrendamientos Fondo Inmobiliario
AC-039	Política mantenimiento de inmuebles y creación de reservas Fondo Inmobiliario
AC-040	Política Retiro y Mecanismos de Colocación de cuotas Fondo Inmobiliario
AC-043	Política de Administración del Fondo de Capital de Riesgo

## **DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍAS Y HERRAMIENTAS PARA LA MITIGACIÓN DE RIESGOS**

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, ha desarrollado una serie de herramientas, manuales y políticas para la gestión de los riesgos inherentes a su actividad. A continuación, se detallan las metodologías para el control de los riesgos:

<b>N°</b>	<b>Riesgo</b>	<b>Sub Riesgo</b>	<b>Referencia a Manual o Política</b>	<b>Variables/Mitigantes</b>
-----------	---------------	-------------------	---------------------------------------	-----------------------------

1	Riesgo Operacional	Riesgo legal	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 009, AC 017, AC-23 al 41	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
2		Riesgo reputacional	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 006, AC 009, AC 017, AC 018, AC 024	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
3		Riesgo estratégico	AC 016, AC 017, AC 019, AC 020, AC 021, AC 024	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
4		Riesgo tecnológico	AC 005, AC 011, AC 012, AC 013, AC 014, AC 015, AC 017, AC 023	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo, disposiciones de ética, lavado de dinero, permisos de usuario, infraestructura tecnológica, continuidad del negocio, proveedores y backups establecidos en los manuales citados.
5		Riesgo de fraude	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 005, AC 017	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y

			lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
6	Riesgo Financiero	Riesgo de crédito	<p>AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022</p> <p>Clasificación de riesgo, Análisis de 4C, Razones financieras del emisor o contraparte, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionadas</p>
7		Riesgo de mercado	<p>AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022</p> <p>VAR, Duración Macaulay, Duración Modificada, PVBP, Valorización de inversiones, Pruebas de stress, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionadas</p>
8		Riesgo de liquidez	<p>AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022</p> <p>Índices de concentraciones, Porcentaje de Activos de alta liquidez, Razones financieras del Fondo o Gestora, Probabilidad de rescates significativos a un horizonte T, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionadas</p>

9	Riesgo Externo	Riesgo político	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 008, AC 009, AC 017	Monitoreo de acontecimientos, políticas públicas o políticas macroeconómicas del país, seguimiento de indicadores financieros de país.
10		Riesgo de seguridad	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 005, AC 011, AC 012, AC 013, AC 014, AC 015, AC 017	Monitoreo de acontecimientos, políticas públicas o políticas macroeconómicas del país, seguimiento de indicadores financieros de país, tasas de homicidios, entre otros.



**Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresas+**

# **INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA**

# INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+

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

(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,

Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)

Informe de los Auditores Independientes y

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022

### Informe de los Auditores Independientes

Señores

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros que comprenden el balance general, estado de resultado integral, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujos de efectivo y las notas explicativas correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2022 del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, administrado por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2022, del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Inversión vigente en El Salvador emitido por el Banco Central de Reserva de El Salvador, como se describe en la Nota 2 a los estados financieros.

### **Bases para la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor por la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe.

Somos independientes del Fondo de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), adoptadas por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría de la República de El Salvador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base razonable para nuestra opinión.

### **Asunto de énfasis**

Hacemos referencia a la Nota 2 a los estados financieros, en la cual se describe que los estados financieros y las notas respectivas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, son elaborados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para las Fondos de Inversión vigente en El Salvador, las cuales establecen el contenido mínimo y los procedimientos para la elaboración de los estados financieros, así como el contenido de los estados financieros y las notas respectivas. Nuestra opinión no es calificada con relación a este asunto.

### **Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros del Fondo**

La administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las disposiciones sobre información financiera establecidas en el

Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Inversión vigente en El Salvador emitido por el Banco Central de Reserva de El Salvador, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

### **Responsabilidad de los auditores por la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulta de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.

- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fondo deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la administración del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

**Otros asuntos**

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2021 fueron auditados por otros auditores independientes, quienes emitieron una opinión sin salvedad sobre dichos estados financieros, con fecha 10 de febrero de 2022.

**Monroy y Asociados**

**Registro número 2087**

**Rebeca Antonia Monroy Sánchez**

**Socio, registro número 6106**

**20 de enero de 2023**

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresar+**  
**Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Balance General**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

(Cifras expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2022	2021
<b>Activo</b>			
<b>Activos Corrientes</b>		<b>11,659,157.74</b>	<b>3,341,200.91</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6	3,109,053.39	3,180,902.48
Inversiones financieras		8,332,663.45	-
Cuentas por Cobrar Netas	8	212,669.46	56,837.53
Impuestos		4,771.44	3,401.13
Otros Activos		-	100,059.77
<b>Activos No Corrientes</b>		<b>52,169,370.33</b>	<b>42,811,729.93</b>
Propiedades de Inversión	9.1	52,169,370.33	42,811,729.93
<b>Total Activos</b>		<b>63,828,528.07</b>	<b>46,152,930.84</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>		<b>8,998,187.57</b>	<b>552,595.22</b>
Préstamos con Bancos y Otras Entidades del Sistema Financiero	13	8,164,735.44	252,579.87
Cuentas por Pagar	11	809,865.39	275,617.83
Impuestos por Pagar		23,586.74	24,397.52
<b>Pasivos No Corrientes</b>		<b>6,271,350.32</b>	<b>6,270,257.89</b>
Préstamos de Largo Plazo	13	5,981,536.31	6,043,625.06
Depósitos en Garantía Recibidos a Largo Plazo		289,814.01	226,632.83
<b>Total Pasivos</b>		<b>15,269,537.89</b>	<b>6,822,853.11</b>
<b>Patrimonio</b>	15		
Participaciones		46,311,252.88	38,384,166.74
Resultados Por Aplicar		-	495,886.09
Patrimonio Restringido	19	2,247,737.30	450,024.90
<b>Total Patrimonio</b>		<b>48,558,990.18</b>	<b>39,330,077.73</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b>63,828,528.07</b>	<b>46,152,930.84</b>
Número de Cuotas de Participación emitidas y pagadas		8,771.00	7,303.00
Valor Unitario de Cuota de Participación		5,536.31	5,385.47

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

**Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,  
Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)  
(San Salvador, República de El Salvador)

**Estado de Resultado Integral**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2022	2021
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN</b>		<b>4,389,742.74</b>	<b>1,775,552.21</b>
Ingresos por Inversiones	16, 18	409,721.30	33,358.96
Ingresos por Propiedades de Inversión	17	3,980,021.44	1,742,193.25
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>		<b>1,123,706.19</b>	<b>436,597.14</b>
Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros	18	61,517.30	19,242.32
Gastos por Gestión	20	846,914.45	329,324.41
Gastos Generales de Administración y Comités	21	215,274.44	88,030.41
<b>RESULTADOS DE OPERACIÓN</b>		<b>3,266,036.55</b>	<b>1,338,955.07</b>
Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras	13	823,299.24	447,725.63
Otros Gastos	22	66,252.69	194.41
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b>2,376,484.62</b>	<b>891,035.03</b>
<b>OTRA UTILIDAD INTEGRAL</b>			
Ganancias por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión	19	1,797,712.40	224,268.86
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO</b>		<b>4,174,197.02</b>	<b>1,115,303.89</b>
Ganancias por Título Participación Básicas (expresada en moneda (US\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota): +		<b>284.51</b>	<b>152.72</b>

**Beneficios Netos por Cuota**

Beneficios Netos por Distribuir	15.1	284.51	152.72
No. De Cuotas de Participación emitidas y pagadas		8,771	7,303

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros

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

**Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,  
Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)  
(San Salvador, República de El Salvador)

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

CONCEPTOS	Nota	Participaciones	Resultados por aplicar	Patrimonio restringido	Otro Resultado Integral	Patrimonio Total
<b>Balance al 31 de diciembre 2020</b>		<b>6,715,010.00</b>	<b>84,679.25</b>	<b>225,756.04</b>	-	<b>7,025,445.29</b>
Incremento por nuevas cuotas de participación		31,709,291.74				31,709,291.74
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro						-
Transferencias netas de beneficios distribuibles		(40,135.00)				(40,135.00)
Beneficios distribuidos			(479,828.19)			(479,828.19)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura						-
Ajuste por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión				224,268.86		224,268.86
Utilidad del periodo			891,035.03			891,035.03
<b>Balance al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>15</b>	<b>38,384,166.74</b>	<b>495,886.09</b>	<b>450,024.90</b>	-	<b>39,330,077.73</b>
Incremento por nuevas cuotas de participación		7,927,086.14				7,927,086.14
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro						-
Transferencias netas de beneficios distribuibles						-
Beneficios distribuidos			(2,872,370.71)			(2,872,370.71)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura						-
Ajuste por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión				1,797,712.40		1,797,712.40
Utilidad del periodo			2,376,484.62			2,376,484.62
<b>Balance al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>15</b>	<b>46,311,252.88</b>	-	<b>2,247,737.30</b>	-	<b>48,558,990.18</b>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+**  
**Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Estado de Flujos de Efectivo**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021  
 (Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2022	2021
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación</b>			
Intereses Recibidos		90,821.44	24,368.63
Depositos por arrendamientos Operativos Recibidos		63,181.18	146,437.80
Cobros a inquilinos		3,777,413.91	1,769,063.09
Pagos a proveedores de servicios		(174,198.93)	(118,121.12)
Pago de intereses sobre prestamos		(864,632.52)	(465,469.02)
Otros pagos relativos a la actividad		(833,373.46)	(252,684.50)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		<b>2,059,211.62</b>	<b>1,103,594.88</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión</b>			
Adquisición de inversiones financieras		(8,002,488.00)	-
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(7,559,928.00)	(29,386,268.21)
<b>Efectivo neto (usado) por actividades de inversión</b>		<b>(15,562,416.00)</b>	<b>(29,386,268.21)</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</b>			
Aportes de los participes		7,927,086.14	31,709,291.74
Préstamos Recibidos		8,000,000.00	-
Préstamos Pagados		(170,117.20)	(103,874.74)
Pago de Beneficios a Participes		(2,325,613.65)	(479,828.19)
<b>Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento</b>		<b>13,431,355.29</b>	<b>31,125,588.81</b>
<b>(Disminución) aumento Neto en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>		<b>(71,849.09)</b>	<b>2,842,915.48</b>
<b>Efectivo y Equivalente de Efectivo al 01 de enero 2021</b>		<b>3,180,902.48</b>	<b>337,987.00</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre 2022</b>	<b>6</b>	<b>3,109,053.39</b>	<b>3,180,902.48</b>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros

**Nota 1. Identificación del Fondo**

- a) Los Estados Financieros y las notas que acompañan corresponden al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ el cual fue autorizado según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD 11/2019 de fecha 14 de marzo de 2019, inscritos bajo los asientos registrales números FC-0001-2019.

El fondo inició operaciones el 10 de septiembre de 2019.

- b) Las cifras presentadas en los Estados Financieros y las de sus notas, tienen su origen en los saldos definitivos del Libro Diario Mayor, los cuales son elaborados de acuerdo a los modelos establecidos en el Capítulo V del Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión NDMC-08.
- c) Los Estados Financieros que se presentan cubren un periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022 y del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021. Las cifras del Balance General se presentan de manera comparativa para los periodos antes mencionados.
- d) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ es clasificado como cerrado, constituido en El Salvador con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.
- e) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, tiene por objeto la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado 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. 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.
- f) El fondo fue constituido por un plazo de 30 años.
- g) Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 fueron aprobados por Asamblea ordinaria de partícipes No. 01/2023 de fecha 09 de febrero 2023 para su respectiva divulgación.
- h) Los Estados Financieros no podrán ser modificados luego de haberlos divulgado ni aun por los partícipes del Fondo, a menos que la Superintendencia del Sistema Financiero

determine la existencia de datos que alteren, modifiquen o afecten los Estados Financieros publicados, a las notas o que estas últimas no han sido publicadas en su totalidad, podrá requerir a la Gestora por cuenta del fondo efectúe los cambios necesarios, por lo que se hará una nueva publicación, en el mismo periódico de circulación nacional que fue publicada originalmente, acompañado de su nota explicativa propuesta por la Gestora y aprobada por la Superintendencia.

- i) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ es administrado por Atlántida Capital, S.A. Gestora de fondos de inversión, una sociedad salvadoreña Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A., regida por las leyes de El Salvador y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero, con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.

## **Nota 2. Bases de Preparación.**

### **2.1. Declaración Sobre las Bases de Preparación:**

Las normas utilizadas en la preparación de los Estados Financieros han sido emitidas por el Comité de Normas del Banco Central. Los Estados Financieros han sido preparados por la Gestora con base a las normas emitidas por el Comité de Normas del Banco Central que le son aplicables y las Normas Internacionales de Información Financiera, prevaleciendo la normativa emitida por el Comité de Normas del Banco Central, cuando haya conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera. Además, cuando éstas presenten diferentes formas y opciones para medir y contabilizar un mismo elemento o evento se deberá adoptar el criterio más conservador de las Normas Internacionales de Información Financiera. Se deberá presentar en nota las principales divergencias entre las normas utilizadas y las Normas Internacionales de Información Financiera.

Las principales divergencias entre las normas utilizadas y las NIIF se detallan en la Nota N°32.

### **2.2. Bases de Medición:**

Los estados financieros del Fondo han sido valorados al costo histórico de las transacciones con excepción de inversiones en títulos valores, las cuales están valoradas al valor de mercado.

### **2.3. Moneda Funcional y de Presentación:**

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador desde el año 2001. Las cifras de los Estados Financieros y las de sus notas están expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América con dos decimales, utilizando la regla de redondeo siguiente: si el dígito a la derecha del último requerido es mayor que 5, el último dígito requerido se aumenta una unidad. Si el dígito a la derecha del último requerido es menor que 5, el último dígito requerido se deja intacto.

### **2.4. Uso de Estimaciones y Criterios:**

La preparación de los estados financieros requiere que se realicen ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

### **2.5. Cambios en Políticas Contables:**

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no había efectuado ningún cambio en las políticas contables.

## **Nota 3. Políticas Contables Significativas**

### **3.1 Base de presentación**

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión (NDMC-08).

### **3.2 Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador**

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 01 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Sociedad gestora de fondos de inversión y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables emitidas por Banco Central de Reserva de El Salvador supervisadas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Esta misma disposición del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría sería aplicable a las sociedades constituidas con el propósito único de constituir y administrar fondos de inversión de acuerdo con la Ley de Fondos de Inversión.

### **3.3 Estados financieros básicos**

Los estados financieros en conjunto del Fondo están conformados por el Balance General, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo, y las notas a los estados financieros.

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en el estado de situación financiera es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de lo devengado. El estado de resultados clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método directo.

### **3.4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarias, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Las partidas incluidas en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. En el estado de flujos de efectivo, los flujos de efectivo se han clasificado en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generaron esos flujos de efectivo.

### **3.5 Activos y pasivos financieros**

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.

El Fondo reconoce un activo financiero o un pasivo financiero en su Balance General, solo cuando ella pase a ser parte de las condiciones contractuales del instrumento.

Las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas aplicando el método de la fecha de contratación aplicando los siguientes:

- I. En caso de compra, se reconocerá el activo a ser recibido y el pasivo a pagar por él en la fecha de contratación; y
- II. En caso de venta, se retirará el activo vendido contra la cuenta por cobrar correspondiente y reconozca la ganancia o pérdida del activo desapropiado en la fecha de contratación.

El Fondo clasificará los activos y pasivos financieros, conforme a su medición posterior al valor razonable. Los precios los obtendrá de las siguientes fuentes:

- a) En el caso de instrumentos financieros de emisores locales, los precios que provea un agente especializado en valuación de valores;
- b) En el caso de instrumentos financieros de emisores extranjeros, los precios que provea un agente especializado en valuación de valores o un sistema de información bursátil o financiero internacional reconocido por la Superintendencia; y
- c) Respecto de los instrumentos financieros cuyos precios no puedan ser obtenidos de ninguna de las fuentes citadas anteriormente, el Fondo ha definido una metodología propia para la valoración de dichos instrumentos, la cual está disponible en cualquier momento para ser verificada por la Superintendencia.

### **3.6 Uso de estimaciones Contables en la preparación de los Estados Financieros**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración del Fondo realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

### **3.7 Transacciones en moneda extranjera**

El Fondo elabora sus estados financieros en dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultados que se incluyen.

#### Nota 4. Política de Inversión

A continuación, se detalla la política de inversión del Fondo:

Dimensión	Descripción
Tipo de inmuebles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comercio, Restaurantes</li> <li>• Oficinas, Educación</li> <li>• Bodegas, Ofi-bodegas, 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>
Zona geográfica	Preferiblemente en el área Metropolitana de San Salvador, sin embargo, también podrá ser en zonas urbanas al interior del país.
Sectores de inversión por actividad económica	Comercial, residencial, Industrial (Bodegas, Ofi-bodegas, Zonas Francas), salud, educación, turismo, sector público y sector privado.
Generación de flujos de ingreso	Provenientes de ingresos por alquileres, intereses de las inversiones, venta de inmuebles o títulos de la cartera financiera, y otros ingresos debidamente pactados en los contratos de arrendamiento.
Característica de la inversión	De mediano a largo plazo.
País de ubicación de inmuebles	100% en El Salvador
	a) Estar completamente terminados;

#### Condiciones de inmuebles

- 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.

La ubicación geográfica de los inmuebles se escogerá con relación a las expectativas de la zona con relación a las plusvalías presentadas, la cercanía a los diferentes servicios y la proyección de desarrollo, todo de acuerdo con el criterio de un especialista en la materia. Se contarán con evaluaciones cualitativas y cuantitativas (evitando zonas de delincuencia).

Los inmuebles al 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 por adquirir pueden estar total o parcialmente ocupadas.

#### Criterios mínimos exigidos a los inmuebles

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 naturales, jurídicas, extranjeras con domicilio local que pertenezcan a los sectores de inversión establecidos en el reglamento del fondo. Podrán ser arrendatarios también personas relacionadas a la Gestora que administra el fondo Inmobiliario, otros Fondos de

	<p>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>
Concentración máxima por arrendatario	50% con relación al total de ocupación por inmueble, o del cien por ciento, en el caso que el Fondo posea más de un inmueble, en función de la vocación o tipo de inmueble que se trate. En todo caso, la Gestora deberá observar en todo momento, los límites aplicables en materia de ingresos aplicables a rentas, establecido en el art.37 de la NDMC-17.
Concentración máxima por inmueble	80% con relación al patrimonio del Fondo.
Máximo de concentración por zona geográfica	80% con relación al Patrimonio del Fondo.
Concentración de Ingresos aplicables a rentas	Los ingresos provenientes de un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrán exceder del cincuenta por ciento de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a partícipes (aprobación de Junta Directiva).	<p>Inmuebles adquiridos a personas relacionadas, considerando como un máximo del 40% del total del patrimonio del Fondo;</p> <p>La Gestora y compañías del mismo grupo empresarial, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando los cánones de precios sean acordes a niveles de mercado.</p>
Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento	Dólares de los Estados Unidos de América.
Otras políticas de inversión	<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> <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</p>

Límites a remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de inmuebles	<p>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><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></ol>
---	---

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

Plazo para el cumplimiento de límites en cartera financiera.

Para dar cumplimiento a los límites de inversión, en el caso que el Fondo Inmobiliario invierta en valores de oferta pública, deberá cumplir con lo establecido en las "Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión" (NDMC-07). Para el caso de las inversiones en inmuebles que realice el Fondo, según lo establecido en los artículos 34, literal a) y 35

Plazo para el cumplimiento de límites cartera inmobiliaria	de la NDMC-17 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios, la Gestora deberá dar cumplimiento a los límites de inversión en un plazo que no exceda a un año partir del momento en que el Fondo alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes.
Plazo para el cumplimiento de límites endeudamiento	La Gestora deberá cumplir los límites de endeudamiento de forma inmediata a partir del momento que alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes del Fondo al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos.

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

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 estos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos.

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

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

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

- c) Los ocurridos en los plazos en que el Fondo Inmobiliario alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos; y
- d) Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.

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 con 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:

Instrumento	Mínimo	Máximo
Eurobonos, CENELIS, LETES, BONOSV, cuentas de ahorro y/o corrientes, depósitos a plazo y reportos.	0%	100%
Cuotas de participación de fondos de inversión abiertos locales y fondos de inversión abiertos y cerrados extranjeros que inviertan en valores de renta fija, títulos valores de renta fija, Bonos y otros valores emitidos o garantizados por bancos locales y Reportos con valores de oferta pública, Valores emitidos por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva de El Salvador, colocados en ventanilla y Valores emitidos en un proceso de titularización, de acuerdo a la regulación salvadoreña. Cualquier otro valor	0%	80%

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.

<b>Política de Inversión</b>			
<b>1. Títulos financieros</b>	<b>Mín</b>	<b>Max</b>	<b>Base</b>
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 o para atender 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.

### **Nota 5. Gestión de los Riesgos Financieros y Operacionales**

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresar, debido al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones está expuesto a los siguientes riesgos:

#### **5.1 Riesgo de mercado**

Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos del Fondo, así como sus ingresos. El Fondo está expuesto a este riesgo en determinados activos financieros.

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros para el Fondo está determinado principalmente por el riesgo de mercado. El deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado afectando directamente el patrimonio neto de los Partícipes.

A continuación, se muestra la posición de riesgos, proveniente de la cartera financiera, asumida durante el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre 2022:

Mes	VAR \$	VAR %
Enero	\$0.00	0.00%
Febrero	\$0.00	0.00%
Marzo	\$0.00	0.00%
Abril	\$0.00	0.00%
Mayo	\$310,932.39	0.78%
Junio	\$409,874.33	1.04%
Julio	\$504,129.98	1.12%
Agosto	\$495,642.31	1.10%
Septiembre	\$739,532.72	1.65%
Octubre	\$1,581,717.58	3.46%
Noviembre	\$1,518,994.79	3.31%
Diciembre	\$1,507,421.25	3.10%

Medida	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
%VAR	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.78%	1.04%	1.12%	1.10%	1.65%	3.46%	3.31%	3.10%
\$VAR	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Duración modificada	0.0027	0.0027	0.0027	0.0027	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

### 5.1.1 Riesgo de Tipo de Cambio:

Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. Todas las operaciones están denominadas en dólares de los Estados Unidos de América y, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario. Atlántida Capital no tiene activos y pasivos denominados en otra moneda distinta al dólar de los Estados Unidos de América.

### 5.1.2 Riesgo de Tasa de Interés:

Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros de Atlántida Capital fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. El ingreso y flujos de efectivo de Atlántida Capital están influenciados por estos cambios. Para más información sobre límites y herramientas de medición consultar AC-008 Manual para la Gestión Integral de Riesgos.

### 5.1.3 Riesgo de Precio:

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. Atlántida Capital administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros. Para más información sobre límites y herramientas de medición consultar AC-008 Manual para la Gestión Integral de Riesgos.

## 5.2. Riesgo de Liquidez:

Es el riesgo que el Fondo tenga dificultades en obtener financiamiento para cumplir sus compromisos relacionados a instrumentos financieros. El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración del Fondo mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadores de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

El siguiente cuadro muestra el comportamiento de la cartera financiera del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022:

Medida	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
% en valores de alta liquidez	5.9%	6.2%	6.4%	5.8%	6%	6.2%	3.1%	4.8%	5.2%	4.2%	4.5%	4.9%
% en otros valores	94.1%	93.8%	93.6%	94.2%	94%	93.8%	96.9%	95.2%	94.8%	95.8%	95.5%	95.1%

### 5.2.1 Activos financieros mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez

El siguiente cuadro muestra el detalle de los activos mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2022.

Concepto	Valor	Clasificación de Riesgo	Plazo en días	Días al vencimiento
<b>Cuentas corrientes</b>				
Banco Atlántida	US\$3,095,726.03	AA-	0	0
Banco Agrícola	200.00	AAA	0	0
Banco de América Central	2,222.60	AAA	0	0
<b>Total</b>	<b>US\$3,098,148.63</b>			

## 5.2.2 Pasivos Financieros Derivados Liquidados sobre una Base Bruta y Neta

Al 31 de diciembre 2022 el fondo no contaba con instrumentos financieros derivados.

## 5.2.3 Partidas Fuera de Balance General

Las partidas fuera de Balance General se describen a continuación: Garantías a favor de los partícipes:

Emisor	Monto	Vencimiento 2023
SISA Seguros	3,950,000.00	02/12/2023 para tramo de \$ 500,000.00
		18/10/2023 para tramo de \$ 685,000.00
		27/09/2023 para tramo de \$ 1,515,000.00
		09/08/2023 para tramo de \$ 750,000.00
		06/06/2023 para tramo de \$ 500,000.00

## 5.3 Riesgo de Crédito:

Este es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones y cause una pérdida financiera a la otra parte.

### 5.3.1 Activos Financieros Deteriorados

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no poseía activos financieros deteriorados.

## 5.4 Riesgo Operacional:

Es la posibilidad de incurrir en pérdida debido a las fallas en los procesos, de las personas, en los sistemas de información y a cause de acontecimientos externos; el riesgo operacional incluye la gestión de la seguridad de la información, la continuidad del negocio y el riesgo legal.

Se llevan controles de los eventos de Riesgo operacional usando las herramientas proporcionadas en los anexos 1,2 y 3 de la NRP 11 Normas Técnicas para la gestión integral de Riesgos de las entidades de los mercados bursátiles. Asimismo, mediante el AC-008 Manual

para la Gestión Integral de Riesgos de Atlántida Capital se elaboran mapas de riesgo operacional para evaluar mitigantes y prevenir posibles eventos de riesgo.

Durante el año 2022 se han realizado capacitaciones al personal para concientizar sobre la gestión del riesgo operativo y riesgos en general.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos. La unidad funcional de Riesgos es la encargada de medir y monitorear los riesgos a los que se encuentra expuesto el Fondo. Asimismo, la Gestora pone a disposición del público en su sitio web, información referente a metodología, políticas, y otras medidas para la gestión de los riesgos.

#### Nota 6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

- a) Composición del rubro del efectivo y Equivalentes de Efectivo.

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la composición del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo era la siguiente:

		<u>2022</u>		<u>2021</u>
Depósitos en cuenta corriente	US\$	3,098,148.63	US\$	3,180,902.48
Productos financieros		10,904.76		0.00
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b><u>3,109,053.39</u></b>	<b>US\$</b>	<b><u>3,180,902.48</u></b>

- b) Conciliación del Efectivo y Equivalentes de Efectivo con el Estado de Flujo de efectivo

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Depósitos en cuenta corriente	3,098,148.63	3,180,902.48
Productos financieros por cobrar	10,904.76	0.00
Total partidas del efectivo y equivalentes de efectivo	<b><u>3,109,053.39</u></b>	<b><u>3,180,902.48</u></b>
<b>Saldo de efectivo y equivalentes según Estado de Flujo de efectivo</b>	<b><u>3,109,053.39</u></b>	<b><u>3,180,902.48</u></b>

Los criterios adoptados para determinar la composición de las partidas de efectivo y equivalentes de efectivo son los siguientes:

- a. Los depósitos son a la vista en cuenta corriente;

- b. Los depósitos a plazo fijo tienen un vencimiento menor o igual a 90 días;
- c. Están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor; y
- d. se mantienen para cumplir con los compromisos de pago a corto plazo más que para propósitos de inversión.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, El Fondo no poseía disponible restringido.

## Nota 7. Inversiones Financieras

### 7.1. Activos Financieros Mantenedos para negociar, a Valor Razonable:

- a) Por Instrumento

Tipo Instrumento	Mercado	Plazo de Vencimiento	Valor razonable	
			Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Inversiones en fondos de inversión.		N/A	8,332,663.45	0.00
<b>TOTALES</b>			<b>8,332,663.45</b>	<b>0.00</b>

- b) Por emisor

Por Emisor			Valor razonable	
Emisor	Instrumento	Calificación de Riesgo	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Fondo de inversión cerrado de Capital de Riesgo	Participaciones		8,332,663.45	0.00
			<b>8,332,663.45</b>	<b>0.00</b>

- c) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había activos para cobertura de riesgos.

### 7.2. Activos Financieros Cedidos en Garantía:

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había cedido títulos en garantía.

### 7.3. Activos Financieros Pendientes de Liquidación:

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había activos pendientes de liquidar.

#### 7.4. Inversiones Financieras Recibidas en Pago:

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había recibido inversiones financieras como pago.

Límites de Inversión:

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no excedió los límites permitidos de inversión en cartera financiera. Lo anterior acorde al artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios.

#### Nota 8. Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre 2022 y 31 de diciembre 2021 el Fondo presenta saldos en Cuentas por Cobrar de US\$ 212,669.46 (US\$56,837.53 en 2021) que se compone de la siguiente forma.

	2022		2021
Rendimiento por cobrar	US\$ 0.00	US\$	11,275.59
Alquileres por cobrar	212,669.46		45,561.94
<b>Total</b>	<b>US\$ 212,669.46</b>	<b>US\$</b>	<b>56,837.53</b>

Las cuentas por cobrar por alquileres corresponden a la provisión diaria de los últimos días del mes de diciembre 2022 y 2021, respectivamente.

#### 8.1 Productos financieros por cobrar

Al 31 de diciembre de 2022 el fondo presenta un saldo de US\$ 10,904.76 por productos financieros por cobrar los cuales provienen de intereses, por rendimientos en cuenta corriente remunerada en los últimos treinta días y, que serán percibidos en un plazo menor a 90 días.

#### Nota 9. Propiedades de Inversión

##### 9.1 Propiedades de Inversión

El fondo reconoce las Propiedades de Inversión como activos cuando y solo cuando:

a) Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia el Fondo; y b) El costo del activo puede ser medido de forma confiable.

Las Propiedades de Inversión son las que se tienen para obtener ganancias, plusvalías o ambas, en vez de: a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios; b) Uso para fines administrativos; o c) Venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las Propiedades de Inversión son terrenos y edificios considerados en su totalidad o en parte.

La ubicación de dichas inversiones será en el territorio nacional de conformidad a lo establecido en la Ley de Fondos de Inversión.

Las Propiedades de Inversión se miden inicialmente al costo de adquisición más los costos transaccionales directos asociados.

El costo de adquisición se establece con base en el valúo de un perito inscrito en la Superintendencia o en otras entidades cuyo registro reconozca ésta, más o menos una variación prudencial de un 5% a 10%, porcentaje que será establecido en el Reglamento del Fondo, el cual será validado por el auditor externo.

Los costos transaccionales de una Propiedad de Inversión comprenden los desembolsos directamente atribuibles a la Propiedad e incluyen, por ejemplo: honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades si aplica y otros costos asociados a la transacción.

Cuando se efectúan erogaciones para sustituir uno o varios componentes de las Propiedades de Inversión, estos montos se incluirán como parte del costo de las Propiedades de Inversión a sustituir, al mismo tiempo se retirará el componente que se está sustituyendo.

Inmueble	saldo al 31/12/2020	Adquisición	Mejoras y otros	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	saldo al 31/12/2021
Edificio Torre Futura	US\$ 8,191,222.95		1,909.28	45,139.21	8,238,271.44
Edificio Avante	5,009,969.91		130,504.02	179,129.65	5,319,603.58
Edificio Centro Financiero Banco Atlántida		10,005,969.91			10,005,969.91
Inmuebles Confía (Condominio comercial Loma Linda y terrenos Confía)		6,687,435.00			6,687,435.00
Bodegas Westgate		7,806,250.00			7,806,250.00
Edificio Insigne		4,754,200.00			4,754,200.00
<b>US\$</b>	<b>13,201,192.86</b>	<b>29,253,854.91</b>	<b>132,413.30</b>	<b>224,268.86</b>	<b>42,811,729.93</b>

Inmueble	saldo al 31/12/2021	Adquisición	Mejoras y otros	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	saldo al 31/12/2022
Edificio Torre Futura	US\$ 8,238,271.44		32,626.00	92,538.77	8,363,436.21
Edificio Avante	5,319,603.58			75,593.33	5,395,196.91
Edificio Centro Financiero Banco Atlántida	10,005,969.91		29,084.00		10,035,053.91
Inmuebles Confía (Condominio comercial Loma Linda y terrenos Confía)	6,687,435.00			436,495.09	7,123,930.09
Bodegas Westgate	7,806,250.00			518,750.00	8,325,000.00
Edificio Insigne	4,754,200.00			674,335.21	5,428,535.21
Nave 9 Zona Franca Internacional		4,006,400.00			4,006,400.00
Edificio Centro Financiero Optima		1,052,525.00			1,052,525.00
Local Torre futura		334,243.00			334,243.00
Inmueble SISA		1,352,525.00			1,352,525.00
Inmueble San Antonio Abad		752,525.00			752,525.00
<b>US\$</b>	<b>42,811,729.93</b>	<b>7,498,218.00</b>	<b>61,710.00</b>	<b>1,797,712.40</b>	<b>52,169,370.33</b>

Generando ingresos por rentas de US\$ 3,980,021.44 | 31 de diciembre de 2022 (US\$1,742,193.25 en 2021)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, El Fondo había incurrido en gastos por mantenimiento de las propiedades de inversión por un monto de US\$ 27,751.70 y US\$7,474.06 respectivamente.

## 9.2 Propiedades Mantenidas para la Venta.

Una propiedad mantenida para la venta es un activo o grupo de activos sobre el cual el Fondo ha establecido un plan para su disposición o bien un activo que ha sido reclasificado a esta categoría. Para que una Propiedad de Inversión sea clasificada como mantenida para la venta, debe seguir los siguientes criterios: a) Su valor en libros se recuperará principalmente a través de una transacción de venta; b) Debe estar disponible para su venta inmediata en sus condiciones actuales, sujeta sólo a los términos habituales para las ventas de dichos activos; c) Su venta debe ser altamente probable; y d) Debe ser vendido realmente de acuerdo con el compromiso adquirido por el Fondo en el plan de ventas desarrollado.

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no presenta propiedades mantenidas para la venta.

## 9.3 Bienes Inmuebles Recibidos en Pago.

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Fondo no había recibido bienes inmuebles en pago.

#### **Nota 10. Pasivos Financieros a Valor Razonable**

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 en el Fondo no existían saldos en Pasivos Financieros.

#### **Nota 11. Cuentas por Pagar**

El saldo de las cuentas por pagar al 31 de diciembre 2022 y 2021 fue de US\$809,865.39 (US\$275,617.83) que se compone de la forma siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Comisiones por administración	80,152.60	64,966.02
Cuentas por pagar a partes relacionados	0.00	607.75
Servicios de terceros	3,820.27	17,129.24
Rentas recibidas por anticipado	20,361.10	112,445.06
Retenciones impuesto sobre la renta	930.50	395.00
Otras cuentas por pagar	704,600.92	80,074.77
<b>Total</b>	<b><u>809,865.39</u></b>	<b><u>275,617.83</u></b>

#### **Nota 12. Comisiones por Pagar**

##### **a) Comisiones pendientes de pago a la Gestora**

Al 31 de diciembre 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Fondo presentaba un monto de US\$ 80,152.60 (US\$64,966.02 en 2021) en concepto de comisiones pendientes de pago a la Gestora Atlántida Capital, S.A.

##### **b) Política de remuneración a la Gestora por la administración del Fondo**

Atlántida Capital S.A, Gestora de Fondos de Inversión puede cobrar, en concepto de administración del Fondo, hasta un 3.00% anual (provisionado a diario en base a días calendario y cobrada mensualmente) sobre el valor del Patrimonio del Fondo. Actualmente la comisión de administración es de un 2%.

### c) Comisiones pagadas a la Gestora

Durante el período comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre 2022 y 01 de enero al 31 de diciembre 2021 se pagó a la Gestora Atlántida Capital, S.A. en concepto de comisiones por administración del fondo la suma de US\$831,727.87 (US\$265,103.67).

### Nota 13. Préstamos por Pagar.

Al 31 de diciembre 2021 el Fondo refleja los siguientes préstamos con instituciones del sistema financiero.

Entidades financieras	Clasificación	Capital	Tasa de Interés	Plazo
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	Intereses	40,393.95	7%	
Banco Atlántida El Salvador, S. A	Corriente	8,124,341.49	7%	1 año
Banco Atlántida El Salvador, S. A	No corriente	5,981,536.31	7%	1 año
<b>Totales</b>		<b>14,146,271.75</b>		

El monto de los US\$8,124,341.49, corresponde a la porción circulante de préstamos a largo plazo otorgados por Banco Atlántida de El Salvador, S.A y a préstamo adquirido en fecha 17 de mayo de 2022 por un monto de \$8,000,000.00 al 7% de interés por el plazo de un año.

Al 31 de diciembre 2021 el Fondo refleja los siguientes préstamos con instituciones del sistema financiero.

Entidades financieras	Clasificación	Capital	Tasa de Interés	Plazo
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	Corriente	252,579.87	7%	
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	No corriente	6,043,625.06	7%	15 años
<b>Totales</b>		<b>6,296,204.93</b>		

El monto de los US\$252,579.87, corresponde a la porción circulante del préstamo a largo plazo otorgado por el Banco Atlántida de El Salvador, S.A.

Los gastos por obligaciones financieras se detallan a continuación:

	2022	2021
Pago de intereses por obligaciones financieras	US\$ 783,109.90	US\$ 444,728.98
Comisiones por obligaciones financieras	40,189.34	2,996.65
<b>Total</b>	<b>US\$ 823,299.24</b>	<b>US\$ 447,725.63</b>

#### **Nota 14. Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el fondo no presenta saldos por provisiones.

#### **Nota 15. Patrimonio**

##### **a. Cuotas de Participación**

##### **Numero de cuotas de participación emitidas y pagadas**

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el número de cuotas de participación del fondo asciende a 8,771 y 7,303 respectivamente, las cuales han sido emitidas y pagadas.

##### **Cuotas de participación por tipos de aportes**

Todas las cuotas de participación son aportes en dinero efectivo por los Participes. El Fondo no recibe aportes en especies, salvo aportes en inmuebles acorde a las condiciones estipuladas en su Reglamento Interno.

##### **Valor unitario de cuotas de participación**

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el valor unitario de las cuotas de participación es de US\$ 5,536.31 Y US\$5,320.28 respectivamente.

##### **Conciliación entre el número de cuotas al principio y al final del periodo**

Al 31 de diciembre 2022 las cuotas de participación presentaron los siguientes movimientos:

<b>Saldo inicial al 01 de enero de 2022</b>	<b>7,303</b>
Aportes del periodo por nuevas emisiones	1,468
<b>Saldo al 31 de diciembre 2022</b>	<b>8,771</b>

Al 31 de diciembre 2021 las cuotas de participación presentaron los siguientes movimientos:

<b>Saldo inicial al 01 de enero de 2021</b>	<b>1,307</b>
Aportes del periodo por nuevas emisiones	5,996
<b>Saldo al 31 de diciembre 2021</b>	<b>7,303</b>

Los derechos, privilegios y restricciones correspondientes a cada clase de cuotas de participación, incluyendo las restricciones sobre la distribución de beneficios, cuando aplique.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresar+ no posee distintas clases de cuotas que originen diferentes derechos, privilegios o restricciones.

Estructura de participación de los partícipes en el Fondo

Tipo de Persona	Cuotas	Porcentaje
<b>Natural</b>	114	1.3%
<b>Jurídica</b>	8,657	98.70%
<b>Total</b>	8,771	100.00%

Forma de asignación de cuotas: en mercado primario en T o T+1.

Forma de asignación de rescates: en caso de que un inversionista desee salir del Fondo, este debe vender sus cuotas en mercado secundario por medio de una Bolsa de Valores.

#### **b. Aumentos de capital**

Durante el periodo que finalizó el 31 de diciembre 2022 se realizó emisión de 1,468 nuevas cuotas de participación, las cuales ya fueron pagadas.

#### **c. Disminuciones de capital voluntarias y parciales.**

Al 31 de diciembre 2022 no se realizaron disminuciones de capital.

#### **d. Elementos adicionales a las participaciones:**

La utilidad del ejercicio que acompañan a las participaciones asciende a US\$ 2,376,484.62

### **15.1 Beneficios netos por distribuir.**

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

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

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, los beneficios netos por distribuir ascienden a: US\$ 568,285.54.

### **15.2 Valor unitario de cuotas de participación**

Al 31 de diciembre 2022 el número de cuotas emitidas asciende a 7,303 y el valor unitario de las cuotas de participación asciende a US\$5,536.31, con un patrimonio de US\$ 46,311,252.88

### **15.3 Total de cuotas de participación**

La emisión total del Fondo es por 30,000 participaciones a un precio unitario de US\$5,000.00, formando un patrimonio total de US\$150,000,000.00.

El fondo cuenta con cinco años para colocar toda la emisión.

### **Nota 16. Ingresos por Intereses y Dividendos**

- a) Ingresos y gastos por intereses y dividendos que provienen de las distintas operaciones del Fondo

Ingresos:

	2022	2021
<b>Ingresos devengados</b>		
Intereses por depósito en cuentas corrientes	US\$ 78,752.54	US\$ 33,358.96
Intereses por instrumentos de reporto	US\$ 674.98	
Ingresos por inversiones en fondos de inversión	US\$ 330,293.78	
<b>Total</b>	<b>US\$409,721.28</b>	<b>US\$ 33,358.96</b>

Al 31 de diciembre el fondo no posee gastos por intereses y dividendos

b) Método de cálculo de intereses aplicados

El método utilizado para el cálculo de intereses es sobre una base de año calendario o comercial de acuerdo con el tipo de inversión efectuada, la cual consiste en multiplicar la tasa de interés nominal o de rendimiento por el valor facial de la inversión dividiendo el resultado sobre la base que corresponda según el tipo de instrumento.

c) Ingresos no reconocidos por activos financieros deteriorados

Para el periodo que se informa el fondo no mantuvo activos financieros deteriorados, esto permitió reconocer los ingresos de forma oportuna.

d) Intereses y dividendos pendientes de cobro

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 los ingresos financieros devengados y no percibidos por el Fondo son los siguientes:

	2022	2021
<b>Ingresos no percibidos</b>		
Intereses por depósito en cuentas corrientes	US\$ 10,904.76	US\$ 11,275.59
Ingresos por inversiones en fondos de inversión	330,293.78	0.00
<b>Total</b>	<b>US\$341,198.54</b>	<b>US\$ 11,275.59</b>

**Nota 17. Ingresos por arrendamientos Arrendamiento operativo**

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 el fondo presenta un monto de US\$ 3,980,021.44 (US\$ 1,742,193.25) en concepto de ingresos por arrendamiento operativo.

## **Nota 18. Ganancias o Pérdidas en Inversiones Financieras**

### **18.1 Ganancias o Pérdidas por Ventas de Activos y Pasivos Financieros**

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 el fondo presenta ingresos y gastos generados por activos y pasivos financieros.

Ingresos:

<b>Ingresos percibidos</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Intereses por depósitos en cuenta corriente	US\$	78,752.54	33,358.96
Intereses por instrumentos de reporto		674.98	0.00
Ingresos por inversiones en fondos de inversión		330,293.78	0.00
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>409,721.30</b>	<b>33,358.96</b>

### **18.2 Ganancias o Pérdidas Netas por Cambios en el Valor Razonable de Activos y Pasivos Financieros.**

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 el fondo no presenta cambios en valor razonable de activos y pasivos financieros.

### **18.3 Ganancias Por Reversión de Deterioro y Pérdidas por Constitución de Deterioro de Activos Financieros.**

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 el fondo no presenta partidas en concepto de constitución o reversión de deterioro de activos financieros.

## **Nota 19. Ganancias o Pérdidas Netas en Propiedades de Inversión.**

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 el fondo presenta ganancias por revaluó de sus propiedades de inversión por un monto de US\$ 1,797,712.4 y US\$450,024.90

## **Nota 20. Gastos por Gestión**

- a) Remuneraciones por administración del Fondo

El gasto de comisiones por administración del Fondo al 31 de diciembre 2022 y diciembre 2021 ascendió a US\$ 846,914.45 (US\$329,324.41 en 2021).

b) Cambios en los porcentajes de las comisiones por administración

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, al 31 de diciembre 2022, no ha realizado cambios a la comisión de administración inicial del 2% anual, provisionada diaria, sobre el Patrimonio del Fondo.

**Nota 21. Gastos Generales de Administración y Comités.**

Los Gastos Generales de Administración y de Comités al 31 de diciembre 2022 y diciembre 2021 ascendieron a US\$ 215,274.44 (\$88,030.41 en 2021)

**Nota 22. Otros Ingresos o Gastos**

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 el fondo reporta otros gastos en concepto de comisiones bancarias, seguros y garantías por un valor de US\$ 66,252.69 (US\$194.41 en 2021).

**Nota 23. Partes Relacionadas**

En el siguiente cuadro se detalla la tenencia de cuotas por la Gestora, entidades relacionadas a la misma Al 31 de diciembre 2022.

Partícipe	Cuotas al 31/12/2022	Porcentaje de participación
Empresas relacionadas	577	6.6%

**Nota 24. Régimen Fiscal**

De acuerdo con el artículo 108 de la Ley de Fondos de Inversión, El fondo se encuentra excluido de la calidad de contribuyente del pago del impuesto sobre la renta y de cualquier otra clase de Impuesto, tasas y contribuciones especiales de carácter fiscal, No obstante, el Fondo Inmobiliario tiene el carácter de contribuyente para fines de la ley de impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios.

Los Partícipes personas naturales estarán sujetos al tratamiento tributario establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta, en referencia al artículo 4 numeral 5) de la mencionada ley.

Todo ingreso, rédito o ganancia proveniente de las cuotas de participación en Fondos de Inversión 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.

#### **Nota 25. Información sobre Custodia de Valores y Otros Activos**

Al 31 de diciembre 2022 los activos financieros del Fondo estaban bajo custodia de La Central de Depósitos de Valores S.A. de C.V.

#### **Nota 26. Garantía Constituida**

La Gestora ha constituido garantía a favor del Fondo de acuerdo con el siguiente detalle:

Detalle	31 de diciembre 2022
Especificación de Garantía	De exacto Cumplimiento a favor de los Partícipes de los Fondo de Inversión administrados por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión
N° Referencia	SISA Seguros: 235143 por tramo de \$ 750,000.00 236984 por tramo de \$ 685,000.00 236319 por tramo de \$1,515,000.00 240291 por tramo de \$ 500,000.00 233437 por tramo de \$ 500,000.00
Emisores	SISA Seguros.
Representante de los Beneficiarios	Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
Monto total de la Garantía	\$3,950,000
Monto de Fianza	SISA Seguros: \$3,950,000
% con relación al Patrimonio del Fondo	1.89%
Vigencia	SISA Seguros: 18/10/2023 para tramo de \$685,000; 27/09/2023 para tramo de \$1,515,000.00, 09/08/2023 para tramo de \$750,000.00, 08/12/2023 para tramo de \$500,000.00 y 06-06-2023 para tramo de \$500,000

---

Detalle	31 de diciembre 2021
Especificación de Garantía	De exacto Cumplimiento a favor de los Partícipes de los Fondo de Inversión administrados por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión
N° Referencia	SISA Seguros:  223877 por tramo de \$ 500,000.00 226508 por tramo de \$ 685,000.00 225894 por tramo de \$ 1,515,000.00
Emisores	SISA Seguros
Representante de los Beneficiarios	Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
Monto de la Garantía	\$ 2,700,000.00
% con relación al Patrimonio del Fondo	5.62%
Vigencia	SISA Seguros: 18/10/2022 para tramo de \$685,000; 27-09-2022 para tramo de \$1,515,000 y 09-08-2022 para tramo de \$500,000

## Nota 27. Límites, Prohibiciones y Excesos de Inversiones

Al 31 de diciembre 2022 el Fondo no presentaba excesos en los límites de inversión establecidos en las Normas Técnicas para las inversiones de los Fondos de Inversión (NDMC-07). Y en las normas técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17). Por otro lado, el Fondo se encuentra en el plazo para el cumplimiento de límites establecido en el artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17).

### **Nota 28. Litigios Pendientes**

Al 31 de diciembre 2022, no existían litigios pendientes en contra del fondo.

### **Nota 29. Tercerización de Servicios**

Al 31 de diciembre 2022 los servicios de Auditoría Interna, Oficialía de Cumplimiento y Tecnología fueron prestados por Banco Atlántida El Salvador, S.A., con quien se tiene un contrato firmado de plazo indefinido.

### **Nota 30. Pasivos y Activos Contingentes**

Al 31 de diciembre 2022, no existían Activos y Pasivos Contingentes.

### **Nota 31. Calificación de Riesgo**

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ posee las siguientes calificaciones de riesgo: Empresa calificador de riesgo: Zumma Ratings, S.A de C.V.

Comité de Clasificación Ordinario: 20 de abril de 2022. Riesgo de crédito y mercado: A-fii.sv

Fondos calificados Afii muestran una media-alta capacidad para preservar el valor del capital, sin incurrir en pérdidas por exposición a riesgo de crédito. Los activos del fondo y su portafolio de inversiones son discretamente sensibles frente a variaciones en las condiciones económicas o de mercado.

- Riesgo administrativo y operacional: Adm 2.sv

El Fondo cuenta con alta calidad en las herramientas, políticas y procedimientos para la administración del fondo de inversión

- Perspectiva: Estable

Empresa calificador de riesgo: SCRiesgo Rating Agency. Sesión extraordinaria: N°6162022.

Fecha de ratificación: 26 de octubre de 2022.

- Riesgo de crédito: 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.

- Riesgo de mercado: Categoría 2.

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

- Perspectiva: estable.

### **Nota 32. Diferencias Significativas entre las Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Emitidas por el Regulador**

Al 31 de diciembre 2022 el Fondo no reporta diferencias significativas en la aplicación de criterios contables entre las Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Emitidas por el Regulador.

### **Nota 33. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa**

En el Fondo no reporta hechos posteriores a la fecha de los estados financieros.

### **Nota 34. Bienes y Derechos Recibidos en Pago.**

Al 31 de diciembre 2022 el Fondo no reporta Bienes y derechos recibidos en pago.



# **INFORME DE COMITÉ DE VIGILANCIA**

# INFORME DE COMITÉ DE VIGILANCIA

San Salvador, 10 de febrero de 2023

## A LA ASAMBLEA ORDINARIA DE PARTICÍPES DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+

En concordancia a las atribuciones que el artículo 78 de la Ley de Fondos de Inversión establece, el Comité de Vigilancia del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ presenta su informe anual sobre su gestión durante el año 2022. El Comité de Vigilancia 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.

La Evaluación de Cumplimiento por parte del Comité de Vigilancia para el año 2022 es el siguiente:

Descripción	Cumple	No cumple	Anexo
Cumplimiento de Reglamento Interno del Fondo	X		1
Información completa y veraz a Partícipes	X		2
Operaciones del Fondo de acuerdo con la Ley de Fondos de Inversión, a las Normas Técnicas que dicte el Banco Central y al Reglamento Interno del Fondo	X		3
Propuesta de Auditores Externos Financieros y Auditor Fiscal	X		4

El Comité de Vigilancia del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ declara que la información detallada en el presente informe es verdadera, completa, fidedigna y exacta, por lo que los suscritos son los responsables de su contenido.

E-SIGNED by Nathalia Reyes de Valdes  
on 2023-02-09 15:04:14 GMT

---

**Yolanda Nathalia Reyes de Valdés**

Integrante de Comité de Vigilancia

E-SIGNED by Carlos Chávez  
on 2023-02-09 17:20:06 GMT

---

**Carlos Guillermo Chávez Díaz**

Integrante de Comité de Vigilancia

E-SIGNED by Franco Jovel  
on 2023-02-08 15:03:03 GMT

---

**Franco Edmundo Jovel Carrillo**

Integrante de Comité de Vigilancia

## Anexo 1. Cumplimiento de Reglamento Interno.

- Estados Financieros.

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión  
 (Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,  
 Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)  
 (San Salvador, República de El Salvador)  
**Estado de Resultado Integral**  
 Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021  
 (Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2022	2021
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN</b>		<b>4,389,742.74</b>	<b>1,775,552.21</b>
Ingresos por Inversiones	16, 18	409,721.30	33,358.96
Ingresos por Propiedades de Inversión	17	3,980,021.44	1,742,193.25
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>		<b>1,123,706.19</b>	<b>436,597.14</b>
Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros	18	51,517.30	19,242.32
Gastos por Gestión	20	846,914.45	329,324.41
Gastos Generales de Administración y Comités	21	215,274.44	88,030.41
<b>RESULTADOS DE OPERACIÓN</b>		<b>3,266,036.55</b>	<b>1,338,955.07</b>
Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras	13	823,299.24	447,725.63
Otros Gastos	22	165,252.09	194.41
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b>2,376,484.62</b>	<b>891,035.03</b>
<b>OTRA UTILIDAD INTEGRAL</b>			
Ganancias por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión	19	1,797,712.40	224,268.88
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO</b>		<b>4,174,197.02</b>	<b>1,115,303.89</b>
Ganancias por Título Participación Básica (expresada en moneda (US\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota): +		284.51	152.72
<b>Beneficios Netos por Cuota</b>			
Beneficios Netos por Distribuir	15, 1	284.51	152.72
No. De Cuotas de Participación emitidas y pagadas		8,771	7,303

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresar**  
**Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
 (Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,  
 Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)  
 (San Salvador, República de El Salvador)

**Balance General**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

(Cifras expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2022	2021
<b>Activo</b>			
<b>Activos Corrientes</b>		<b>11,659,157.74</b>	<b>3,341,200.91</b>
Electivo y Equivalentes de Efectivo	6	3,109,053.39	3,180,902.48
Inversiones financieras		8,332,863.45	-
Cuentas por Cobrar Netas	8	212,669.48	56,837.53
Impuestos		4,771.44	3,401.13
Otros Activos		-	100,059.77
<b>Activos No Corrientes</b>		<b>52,169,370.33</b>	<b>42,811,729.93</b>
Propiedades de Inversión	9.1	52,169,370.33	42,811,729.93
<b>Total Activos</b>		<b>63,828,528.07</b>	<b>46,152,930.84</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>		<b>8,998,187.57</b>	<b>652,595.22</b>
Préstamos con Bancos y Otras Entidades del Sistema Financiero	13	8,164,735.44	252,579.87
Cuentas por Pagar	11	809,865.39	275,617.83
Impuestos por Pagar		23,586.74	24,397.52
<b>Pasivos No Corrientes</b>		<b>6,271,350.32</b>	<b>6,270,257.89</b>
Préstamos de Largo Plazo	13	5,981,536.31	6,043,625.06
Depósitos en Garantía Recibidos a Largo Plazo		289,814.01	226,632.83
<b>Total Pasivos</b>		<b>15,269,537.89</b>	<b>6,822,853.11</b>
<b>Patrimonio</b>	15		
Participaciones		46,311,252.88	38,384,166.74
Resultados Por Aplicar		-	495,886.09
Patrimonio Restringido	19	2,247,737.30	450,024.90
<b>Total Patrimonio</b>		<b>48,558,990.18</b>	<b>39,330,077.73</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b>63,828,528.07</b>	<b>46,152,930.84</b>
Número de Cuotas de Participación emitidas y pagadas		8,771.00	7,303.00
Valor Unitario de Cuota de Participación		5,536.31	5,385.47

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresar+**  
Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión  
(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,  
Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)  
(San Salvador, República de El Salvador)

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021  
(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

CONCEPTOS	Nota	Participaciones	Resultados por aplicar	Patrimonio restringido	Otro Resultado Integral	Patrimonio Total
<b>Balance al 31 de diciembre 2020</b>		<b>6,715,010.00</b>	<b>84,679.25</b>	<b>225,756.04</b>	-	<b>7,025,445.29</b>
Incremento por nuevas cuotas de participación		31,709,291.74				31,709,291.74
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro						-
Transferencias netas de beneficios distribuíbles		(40,135.00)				(40,135.00)
Beneficios distribuídos			(479,828.19)			(479,828.19)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura						-
Ajuste por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión				224,268.86		224,268.86
Utilidad del periodo			891,035.03			891,035.03
<b>Balance al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>15</b>	<b>38,384,166.74</b>	<b>495,886.09</b>	<b>450,024.90</b>	-	<b>39,330,077.73</b>
Incremento por nuevas cuotas de participación		7,927,086.14				7,927,086.14
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro						-
Transferencias netas de beneficios distribuíbles						-
Beneficios distribuídos			(2,872,370.71)			(2,872,370.71)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura						-
Ajuste por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión				1,797,712.40		1,797,712.40
Utilidad del periodo			2,376,484.62			2,376,484.62
<b>Balance al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>15</b>	<b>46,311,252.88</b>	-	<b>2,247,737.30</b>	-	<b>48,558,990.18</b>

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresar+**  
Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión  
(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,  
Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)  
(San Salvador, República de El Salvador)

**Estado de Flujos de Efectivo**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021  
(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2022	2021
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación</b>			
Intereses Recibidos		90,821.44	24,368.63
Depositos por arrendamientos Operativos Recibidos		63,181.18	146,437.80
Cobros a inquilinos		3,777,413.91	1,769,063.09
Pagos a proveedores de servicios		(174,198.93)	(118,121.12)
Pago de intereses sobre préstamos		(864,632.52)	(465,469.02)
Otros pagos relativos a la actividad		(833,373.46)	(252,684.50)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		<b>2,059,211.62</b>	<b>1,103,594.88</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión</b>			
Adquisición de inversiones financieras		(8,002,488.00)	-
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(7,559,928.00)	(29,386,268.21)
<b>Efectivo neto (usado) por actividades de inversión</b>		<b>(15,562,416.00)</b>	<b>(29,386,268.21)</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</b>			
Aportes de los partícipes		7,927,086.14	31,709,291.74
Préstamos Recibidos		8,000,000.00	-
Préstamos Pagados		(170,117.20)	(103,874.74)
Pago de Beneficios a Partícipes		(2,325,613.65)	(479,828.19)
<b>Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento</b>		<b>13,431,355.29</b>	<b>31,125,588.81</b>
<b>(Disminución) aumento Neto en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>		<b>(71,849.09)</b>	<b>2,842,915.48</b>
<b>Efectivo y Equivalente de Efectivo al 01 de enero 2021</b>		<b>3,180,902.48</b>	<b>337,987.00</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre 2022</b>	<b>6</b>	<b>3,109,053.39</b>	<b>3,180,902.48</b>

- **Clasificación de Riesgo.**

**SCRiesgo Rating Agency** en Sesión Ordinara N° 6162022 del 19 de octubre de 2022 otorgó la siguiente calificación:

Anterior		Actual	
Clasificación	Perspectiva	Clasificación	Perspectiva
scr A-2 (SLV)	Estable	scr A-2 (SLV)	Estable

- 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.
- 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.

**Zumma Ratings** en Sesión Ordinara del 27 de octubre de 2022 otorgó la siguiente calificación:

Anterior		Actual	
Clasificación	Perspectiva	Clasificación	Perspectiva
Afc.sv	Estable	Afc.sv	Estable

- El Fondo refleja una **media-alta capacidad para mantener el valor del capital**, sin incurrir en pérdidas por exposición a riesgo de crédito. Los activos del fondo presentan un **riesgo bajo** frente a variaciones en las condiciones económicas o de mercado.
- El fondo cuenta con **alta calidad en las herramientas, políticas y procedimientos** para la administración del fondo de inversión.

- **Beneficios Distribuidos.**

### Corte de Beneficios al 30 de septiembre de 2022

Descripción	Valor
Rendimiento al cierre de Septiembre 2022	5.6607%
Valor Cuota de Participación Acumulado <sup>1</sup>	\$5,079.08210822
Beneficio por Cuota de Participación	\$78.64762481
Capital en Exceso por Cuota de Participación	\$0.43448342
Capital Pagado en Exceso	\$3,629.24
Beneficio del Periodo por Distribuir <sup>2</sup>	\$656,943.61

<sup>1</sup> No incluye las plusvalías de valoración del inmueble.

<sup>2</sup> Menos costos de custodia y comisión por derechos patrimoniales de CEDEVAL.

### Corte de Beneficios al 31 de diciembre de 2022

Descripción	Valor
Valor Cuota de Participación Acumulado <sup>1</sup>	\$5,064.79
Beneficio por Cuota de Participación	\$62.34
Capital en Exceso por Cuota de Participación	\$2.45
Capital Pagado en Exceso	\$21,528.48
Beneficio del Periodo por Distribuir <sup>2</sup>	\$568,285.54

<sup>1</sup> No incluye las plusvalías de valoraciones de inmuebles.

<sup>2</sup> Menos costos de custodia y comisión por derechos patrimoniales de CEDEVAL.

## Anexo 2. Información completa y veraz a Partícipes.

- **Información proporcionada a Partícipes.**

Descripción	Periodicidad	Medio de Difusión
Valor cuota de la participación, comisiones que perciba la Gestora, gastos que son cargados al Fondo con rendimiento diario	Diaria	Página web de la Gestora
Composición del Fondo por industria, Estados Financieros mensuales no auditados de la Gestora y sus Fondos	Mensual	Página web de la Gestora
Informe trimestral de desempeño del Fondo	Trimestral	Página web de la Gestora
Informe de Clasificación de Riesgo	Semestral	Página web de la Gestora
Estados Financieros auditados semestrales	Semestral	Página web de la Gestora y en un periódico de circulación nacional
Estados Financieros anuales auditados de la Gestora y Fondos	Anual	Página web de la Gestora y en un periódico de circulación nacional
Estados de cuenta	Mensual	Correo electrónico registrado por Partícipe
Hechos relevantes		
Emisiones	Máximo día hábil siguiente ocurrido el evento	Página web de la Gestora
Nombramiento de Auditor Externo		
Renuncia de Administradores de Inversiones		
Distribución de beneficios		

Forma de constitución de garantía y cambios en el monto de esta

Informe sobre la Clasificación de Riesgo vigente

Reglamento Interno del Fondo y su Extracto

Página web de la Gestora

Copia del contrato de suscripción al Fondo

Entrega física

Memoria de labores

Página web de la Gestora

- **Patrimonio y Valor Cuota.**

Patrimonio del Fondo	\$48,558,990.18
Valor Cuota	\$5,536.3117
Cuotas de Participación	8,771
Rendimiento Diario Anualizado Promedio	6.2807%



**Anexo 3. Operaciones del Fondo de acuerdo con la Ley de Fondos de Inversión, a las Normas Técnicas que dicte el Banco Central de El Salvador y al Reglamento Interno.**

- Política de Inversión.**

**Política de Inversión**

Descripción	Límite	Valor Actual	Estado
Valores financieros	0.8	0.13	Cumple
Valores de renta variable	0.5	0	Cumple
Valores de la misma emisión	0.3	0	Cumple
Valores de conglomerados	0.25	0	Cumple
Valores de conglomerados de la Gestora	0.1	0	Cumple
Concentración por departamento			Cumple
Santa Ana	0.8	0.02	Cumple
La Libertad	0.8	0.29	Cumple
San Salvador	0.8	0.61	Cumple
La Paz	0.8	0.08	Cumple
Inmuebles de Personas Relacionadas	0.4	0	Cumple
Cuotas de Relacionados	0.4	0.13	Cumple
Inmueble Individual			Cumple
Torre Futura	0.8	0.17	Cumple
Edificio Avante	0.8	0.10	Cumple
Centro Financiero	0.8	0.22	Cumple
Edificios AFP CONFIA	0.8	0.13	Cumple
Bodega Westgate	0.8	0.16	Cumple
Edificio Insigne	0.8	0.10	Cumple
Nave Industrial 9	0.8	0.08	Cumple
Edificio Telefónica	0.8	0.04	Cumple

- Detalle de Inmuebles.

Locales en Torre Futura	
<b>Dirección</b>	Calle El Mirador entre 87 Y 89 Avenida Norte, Complejo World Trade Center, Colonia Escalón
<b>Departamento</b>	San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Oficinas
<b>Forma de Adquisición</b>	Combinación de cuotas de participación y préstamo bancario
<b>Valor en libros</b>	US\$8,328,900.93
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Perito valuador</b>	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
<b>Área adquirida</b>	3,481.71 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Vertical

Locales en Torre Avante	
<b>Dirección</b>	Calle Llama del Bosque, Urbanización Madre Selva, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, Edificio Avante
<b>Departamento</b>	La Libertad
<b>Actividad económica</b>	Oficinas y Comercio, Restaurantes y Hoteles
<b>Forma de Adquisición</b>	Combinación de cuotas de participación y préstamo bancario
<b>Valor en libros</b>	US\$5,264,692.89
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Perito valuador</b>	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
<b>Área adquirida</b>	1,914.12 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Vertical

### Centro Financiero Banco Atlántida

<b>Dirección</b>	Centro financiero, Boulevard Constitución y 1ra calle Pte. No. 3538, Colonia Escalón
<b>Departamento</b>	San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Bancos, Seguros y Otras Instituciones Financieras
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$10,245,000
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Perito valuador</b>	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
<b>Área adquirida</b>	10,678.00 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Horizontal

### Bodega Westgate

<b>Dirección</b>	Kilómetro 10 1/2 Carretera al Puerto de la Libertad, Porciones 1, 2 y 3
<b>Departamento</b>	La Libertad
<b>Actividad económica</b>	Industria
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$8,325,000
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Perito valuador</b>	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
<b>Área adquirida</b>	8,559.00 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Horizontal

### Edificios AFP Confía

<b>Dirección</b>	Carretera a Santa Tecla, pasaje 2, block 18, Colonia Escalón
<b>Departamento</b>	San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Bancos, Seguros y Otras Instituciones Financieras
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$6,895,000
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Perito valuador</b>	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
<b>Área adquirida</b>	7,873.00 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Horizontal

### Locales en Edificio Insigne

<b>Dirección</b>	Colonia San Benito, Avenida Las Magnolias, San Salvador
<b>Departamento</b>	San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Oficinas
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$5,428,535.21
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Perito valuador</b>	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
<b>Área adquirida</b>	3,508.09 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Horizontal

### Local en Torre Futura

<b>Dirección</b>	Calle El Mirador entre 87 Y 89 Avenida Norte, Complejo World Trade Center, Colonia Escalón
<b>Departamento</b>	San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Bancos, Seguros y Otras Instituciones Financieras
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$334,243.00
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Perito valuador</b>	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
<b>Área adquirida</b>	107.18 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Vertical

### Nave Nueve Zona Franca

<b>Dirección</b>	Kilómetro veintiocho y medio carretera a Comalapa, cantón Cupinco, Zona Franca Internacional
<b>Departamento</b>	La Paz
<b>Actividad económica</b>	Industria
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$4,006,400
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Perito valuador</b>	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
<b>Área adquirida</b>	14,516.42 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Horizontal

### Centro Financiero Óptima Servicios Financieros

<b>Dirección</b>	Colonia Escalón, Block 39, 9A. Calle Pte. Y 75 Av. Norte
<b>Departamento</b>	San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Bancos, Seguros y Otras Instituciones Financieras
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$1,052,525
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Perito valuador</b>	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
<b>Área adquirida</b>	1,048.69 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Horizontal

### Inmuebles Telefónica

<b>Dirección</b>	Centro Financiero Sisa, Edificio 3, Locales 1,2,3,4,5,6,7,8,9 Y 10 Km 10 Carretera A Santa Tecla. Col. Miralvalle Av. Los Bambúes Porciones 1 Y 2
<b>Departamento</b>	La Libertad y San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Oficinas
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$2,105,050
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Perito valuador</b>	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
<b>Área adquirida</b>	1,868.61 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Horizontal

#### Anexo 4. Propuesta de Auditores Externos Financieros y Auditor Fiscal.

- **Propuestas de servicios de Auditoría Externa Financiero y Auditoría Fiscal para el año 2023:**

Firma	Honorarios
<b>Monroy &amp; Asociados (Auditoría Fiscal y Financiera)</b>	Auditoría Fiscal y Financiera: US\$4,150.00 (IVA incluido)
<b>KPMG<sup>1</sup></b>	Auditoría Financiera: US\$7,500.00 + IVA Auditoría Fiscal: US\$2,250.00 + IVA

---

<sup>1</sup> El día 6 de febrero se recibió la versión final de la Propuesta de Servicios de Auditoría de Estados Financieros y Examen de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias al 31 de diciembre de 2023 de la firma KPMG, por lo que los honorarios presentados en este Informe están actualizados según dicha propuesta.

## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Los miembros de la Junta Directiva y el Gerente General de Atlántida Capital S.A., Gestora de Fondos de Inversión, a fin de cumplir los requisitos establecidos en el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión, NDMC-08, declaran que la información detallada en la presente Memoria de Labores es verdadera, completa, fidedigna y exacta; consecuentemente, los suscritos se hacen responsables de su contenido.

E-SIGNED by Gabriel E. Delgado  
on 2023-02-09 19:23:28 GMT

---

**Gabriel Eduardo Delgado Suazo**  
Director Presidente

E-SIGNED by José Estrada  
on 2023-02-09 18:10:15 GMT

---

**José Ricardo Estrada Tenorio**  
Director Vicepresidente

E-SIGNED by Marcelo Olano  
on 2023-02-09 18:06:41 GMT

---

**Carlos Marcelo Olano Romero**  
Director Secretario

E-SIGNED by Sara Ochoa  
on 2023-02-09 19:21:26 GMT

---

**Sara de Jesús Ochoa Matamoros**  
Director Suplente

E-SIGNED by Carlos Coto  
on 2023-02-09 19:47:18 GMT

---

**Carlos Alberto Coto Gómez**  
Director Suplente

E-SIGNED by Luis Noyola  
on 2023-02-09 18:30:09 GMT

---

**Luis José Noyola Palucha**  
Director Suplente

E-SIGNED by Javier Mayora  
on 2023-02-09 18:02:37 GMT

---

**Francisco Javier Mayora Re**  
Gerente General

 | **Fondo Inmobiliario**  
**Atlántida Progres+**



# MEMORIA DE LABORES 2021

---



**Fondo Inmobiliario**  
**Atlántida Progresas+**

# CONTENIDO

<b>MENSAJE DEL PRESIDENTE</b> .....	<b>1</b>
<b>GOBIERNO CORPORATIVO</b> .....	<b>3</b>
IDENTIFICACIÓN DEL FONDO INMOBILIARIO Y SU GESTORA.....	4
JUNTA DIRECTIVA (2017-2023).....	6
ACCIONISTAS.....	6
ORGANIGRAMA DE GESTORA ATLÁNTIDA CAPITAL.....	7
COMITÉS.....	8
1. COMITÉ DE AUDITORÍA.....	8
2. COMITÉ DE INVERSIONES (CI).....	11
3. COMITÉ DE RIESGOS.....	15
4. COMITÉ DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y ACTIVOS.....	18
<b>AUTORIZACIONES</b> .....	<b>20</b>
AUTORIZACIONES EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.....	20
<b>INVERSIONES DEL FONDO</b> .....	<b>22</b>
COMISIONES.....	25
GASTOS.....	26
<b>GESTIÓN DE RIESGOS</b> .....	<b>27</b>
PROCESO DE GESTIÓN DE RIESGOS.....	28
PRINCIPALES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD.....	29
<b>RIESGO NO FINANCIERO</b> .....	<b>30</b>
1. Riesgo Operacional.....	30
2. Riesgo Legal.....	30
3. Riesgo Tecnológico.....	30
4. Riesgo Reputacional.....	30
5. Riesgo Estratégico.....	30
6. Riesgo de Fraude.....	30
7. Riesgo de Contraparte.....	31
<b>RIESGO FINANCIERO</b> .....	<b>31</b>
1. Riesgo de Mercado.....	31
2. Riesgo de Liquidez.....	31
3. Riesgo de Crédito.....	31
<b>RIESGO EXTERNO</b> .....	<b>31</b>
1. Riesgo Nacional E Internacional.....	31
POLÍTICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS.....	31
DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍAS Y HERRAMIENTAS PARA LA MITIGACIÓN DE RIESGOS.....	33
<b>INFORME AUDITORÍA EXTERNA</b> .....	<b>36</b>
<b>INFORME DEL COMITÉ DE VIGILANCIA</b> .....	<b>73</b>
<b>DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD</b> .....	<b>86</b>



# MENSAJE DEL PRESIDENTE



**Fondo Inmobiliario**  
**Atlántida Progres+**

## **MENSAJE DEL PRESIDENTE**

En nombre de la Junta Directiva de Atlántida Capital S.A., Gestora de Fondos de Inversión, me complace presentar la Memoria de Labores del Fondo Inmobiliario Atlántida Progres+ correspondiente al cierre del año 2021, así como un breve recuento de los principales acontecimientos en dicho período. A pesar de que el entorno económico del país sigue siendo desafiante debido a la pandemia de la COVID-19, nos enorgullecemos con los resultados logrados como Atlántida Capital durante el año 2021, los cuales han permitido posicionarnos como la Gestora de Fondos de Inversión número 1 del país. Los Fondos de Inversión Abiertos Atlántida de Liquidez y Crecimiento han presentado un crecimiento ordenado y constante, lo cual refleja la credibilidad de nuestras alternativas de inversión. En agosto de 2021, se emitió el Fondo Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida, dando inicio con una colocación de \$23.50 millones, por lo que Atlántida Capital se convirtió en el primer emisor del país de este fondo. En cuanto al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, único fondo cerrado inmobiliario en nuestro país, las adquisiciones de nuevos inmuebles confirman nuestro compromiso de rentabilidad y permanencia en este segmento.

Permítanme reseñar lo que considero los logros más importantes a destacar:

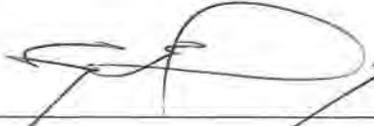
- 1) Las calificaciones de riesgo se mantienen con perspectiva estable para nuestros Fondos de Inversión, por parte de las empresas Zumma Ratings y SCRiesgo.
- 2) Crecimientos importantes en patrimonio de los Fondos de Inversión Cerrados. El Fondo Inmobiliario tuvo un crecimiento del 462.65% y el Fondo de Capital Riesgo del 605.43%.
- 3) Tercera, cuarta, quinta y sexta compra del Fondo Inmobiliario, por un total de activos de US\$30.42MM.
- 4) Continuamos siendo la Gestora que ofrece los rendimientos más altos de la industria en los distintos Fondos de Inversión administrados, así como nos posicionamos como la gestora número 1 de activos administrados en el país.

Para el período que está próximo a iniciar, nuestro compromiso se centrará en seguirnos fortaleciendo junto con nuestros accionistas, inversores y partícipes de los Fondos.

Estamos conscientes que el mercado está constantemente cambiando, por lo que la adaptabilidad y rentabilidad serán las claves estratégicas para trabajar con las exigencias de los distintos segmentos de mercado que atendemos.

Expresamos una sincera gratitud hacia nuestros accionistas y partícipes de nuestros Fondos, la confianza que han depositado en nosotros ha permitido la obtención de todos estos logros.

Atentamente,

---

**Gabriel Eduardo Delgado Suazo**  
**Director Presidente**



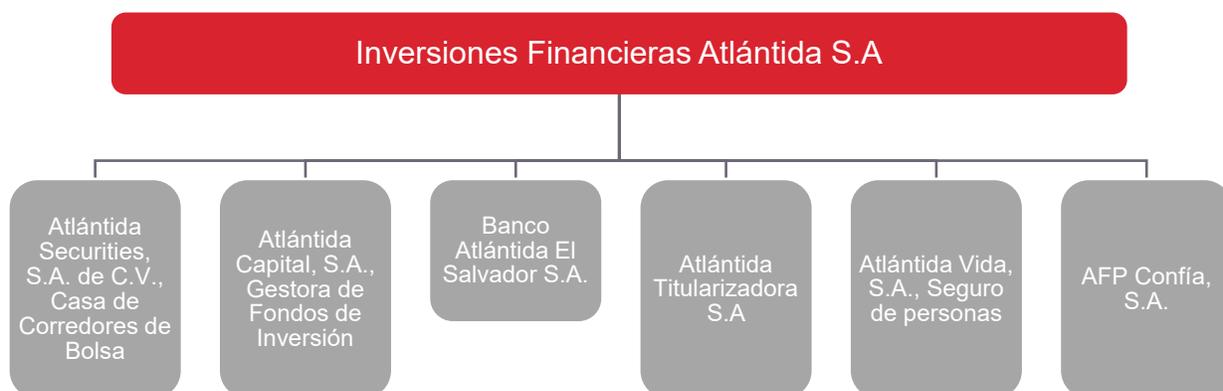
# GOBIERNO CORPORATIVO



Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresa+

## IDENTIFICACIÓN DEL FONDO INMOBILIARIO Y SU GESTORA

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, es una sociedad salvadoreña, constituida el 15 de febrero del año 2016, y forma parte en El Salvador del Conglomerado Financiero Atlántida. También es parte de Grupo Financiero Atlántida, en Honduras, que cuenta con más de cien años de experiencia en el área financiera y actualmente está conformado por empresas líderes en Honduras (banca, seguros, pensiones y cesantías, casa de bolsa, entre otros). En El Salvador se ha establecido con otras sociedades como: Banco Atlántida El Salvador, S.A., Administradora de Fondos de Pensión CONFÍA, Atlántida Securities, S.A., Casa de Corredores de Bolsa y Atlántida Vida, S.A., Seguros de personas.



Asiento	Nombre	Dirección
GE-0001-2017	ATLÁNTIDA CAPITAL, SOCIEDAD ANÓNIMA GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN	87 Avenida norte y Calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02, Colonia Escalón, San Salvador
FC-0001-2019	FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+	

**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 Inversionista a quien va dirigido el Fondo**

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

### **Entidad Comercializadora**

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

### **Referencias de Autorización**

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

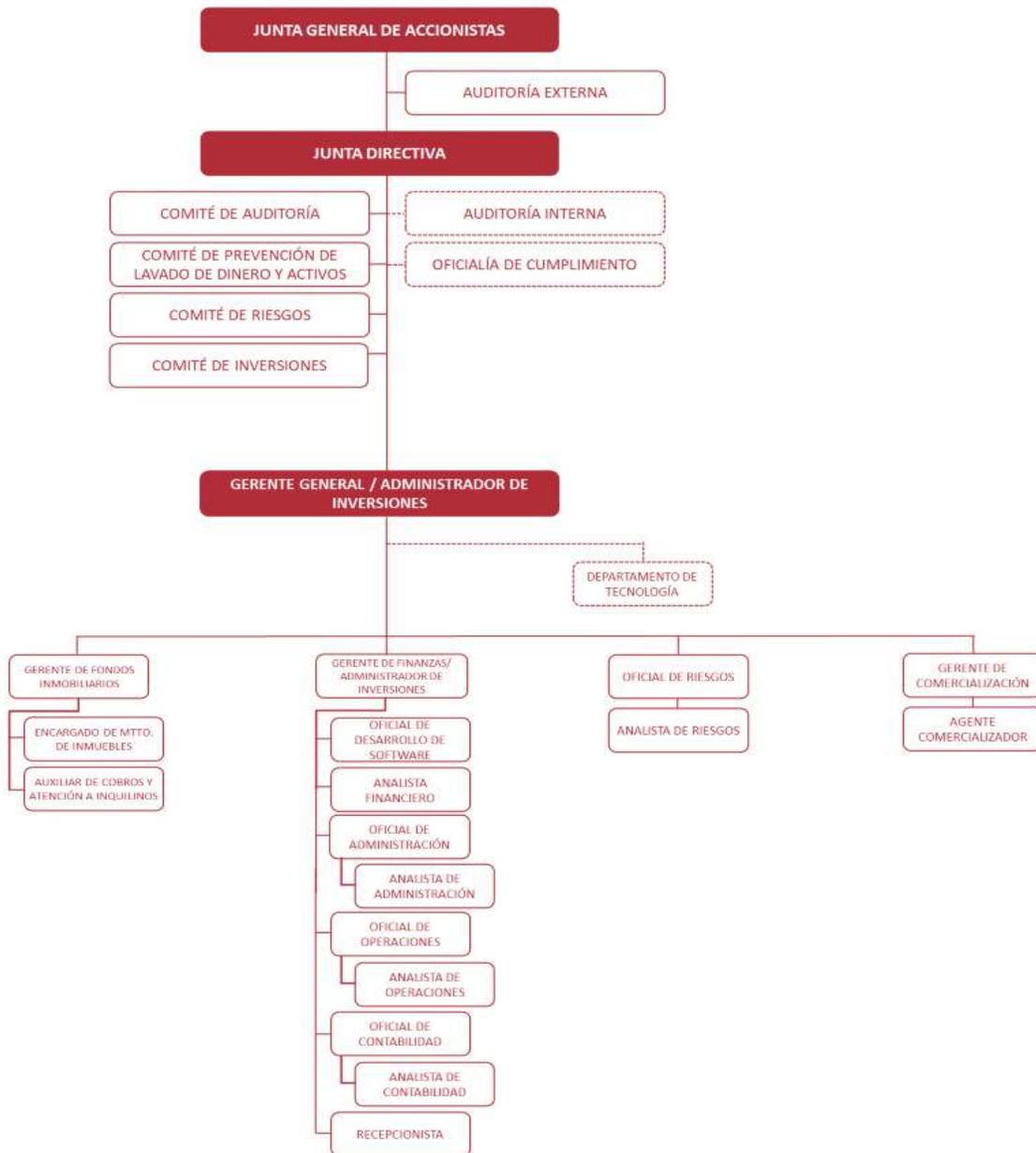
## JUNTA DIRECTIVA (2017-2023)

<b>Cargo</b>	<b>Nombre</b>
<b>Director Presidente</b>	Gabriel Eduardo Delgado Suazo
<b>Director Vicepresidente</b>	Edgardo Rafael Figueroa Hernández
<b>Director Secretario</b>	Carlos Marcelo Olano Romero
<b>Primer Director Suplente</b>	Sara de Jesús Ochoa Matamoros
<b>Segundo Director Suplente</b>	Carlos Alberto Coto Gómez
<b>Tercer Director Suplente</b>	Luis José Noyola Palucha

## ACCIONISTAS

<b>Nombre</b>	<b>Acciones Suscritas</b>	<b>Porcentaje de participación</b>
Inversiones Financieras Atlántida, S.A.	24,999	99.996%
Guillermo Bueso Anduray	1	0.004%
<b>Total</b>	<b>25,000</b>	<b>100%</b>

# ORGANIGRAMA DE GESTORA ATLÁNTIDA CAPITAL



# COMITÉS

## 1. COMITÉ DE AUDITORÍA

El Comité de Auditoría es el encargado de dar apoyo en el control y seguimiento de las políticas, procedimientos y controles establecidos por el Negocio.

El Comité será formado por dos directores de Atlántida Capital (uno externo y uno interno), el Auditor Interno de Banco Atlántida El Salvador, el Gerente General y se reunirá de manera trimestral previamente a la celebración de la Junta Directiva.

Las responsabilidades de dicho Comité serán las siguientes:

- Velar por el cumplimiento de los acuerdos de la Junta General de Accionistas, o su equivalente según la entidad de que se trate, de la Junta Directiva o su equivalente y de las disposiciones de la Superintendencia, del Banco Central y de otras instituciones públicas cuando corresponda.
- Dar seguimiento a las observaciones que se formulen en los informes del Auditor Interno, del Auditor Externo, de la Superintendencia y de otras instituciones públicas, para corregirlas o para contribuir a su desvanecimiento, lo cual deberá ser informado oportunamente a la Superintendencia.
- Informar con regularidad a la Junta Directiva del seguimiento a las observaciones de los informes listados del Auditor Interno, del Auditor Externo, de la Superintendencia y de otras instituciones públicas.
- Colaborar en el diseño y aplicación del control interno proponiendo las medidas correctivas pertinentes.
- Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría externa, monitorear el proceso de respuesta a las observaciones incluidas por el Auditor Externo en su Carta de Gerencia.
- Opinar ante la Junta Directiva, sobre:
  - Cualquier diferencia de criterio entre la gerencia y los Auditores Externos, respecto a políticas y prácticas contables.
  - El informe final de los Auditores Externos, especialmente en lo referente a las salvedades o cualquier calificación de la opinión.
  - El análisis realizado desde el punto de vista técnico para contratar al mismo auditor para el período siguiente o de sustituirlo en su caso.

- Evaluar la labor de Auditoría Interna, así como el cumplimiento de su plan anual de trabajo y demás obligaciones contenidas en las “Normas Técnicas de Auditoría Interna para los Integrantes del Sistema Financiero” (NRP-15), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.
- Proponer a la Junta Directiva y ésta a su vez a la Junta General de Accionistas el nombramiento de los Auditores Externos y del Auditor Fiscal. En la contratación de los Auditores Externos deberá considerarse su independencia respecto de otros servicios profesionales proporcionados, tal como lo establece el artículo relativo a la incompatibilidad con otros servicios profesionales establecido en las “Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa” (NRP-18), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas. En los casos de las instituciones públicas, verificar que los términos de referencia para la contratación de los Auditores Externos y Auditor Fiscal, consideren condiciones de independencia respecto de otros servicios profesionales proporcionados, tales como consultorías, en los cuales su juicio podría verse afectado.
- Conocer y evaluar los procesos relacionados con información financiera y los sistemas de control interno de la entidad.
- Cerciorarse que los estados financieros intermedios y de cierre de ejercicio sean elaborados cumpliendo los lineamientos normativos.

#### **Miembros de Comité de Auditoría:**

- Gabriel Edgardo Delgado Suazo
- Edgardo Rafael Figueroa Hernández
- Carlos Marcelo Olano Romero
- Tito Ernesto Linares

#### **Cambios**

Se incorporaron al comité el actual Director Secretario, Edgardo Rafael Figueroa Hernández, y el actual Director Presidente, Gabriel Edgardo Delgado Suazo.

**Número de sesiones en el periodo:** 5 sesiones

Número de sesión	Número de Acta	Fecha de celebración de Comité de Auditoría
1	01/2021	11/feb/2021
2	02/2021	09/abr/2021
3	03/2021	08/jul/2021
4	04/2021	12/oct/2021
5	05/2021	13/dic/2021

### **Temas tratados a lo largo del periodo:**

#### Comité de Auditoría 01/2021

San Salvador, 11 de febrero de dos mil veintiuno

1. Servidores y Redes Informáticas
2. Gestión del Riesgo Operacional
3. Seguridad de la Información
4. Revisión del estatus del plan de trabajo 2020 y 2021

#### Comité de Auditoría 02/2021

San Salvador, 09 de abril de dos mil veintiuno

1. Contratos de Suscripción – Cuotas de Participación
2. Contabilidad del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+
3. Revisión del estatus del plan de trabajo 2021

#### Comité de Auditoría 03/2021

San Salvador, 08 de julio de dos mil veintiuno

1. Control de operaciones

#### Comité de Auditoría 04/2021

San Salvador, 12 de octubre de dos mil veintiuno

1. Comisiones a Comercializadores

2. Adquisición e Implementación de TI
3. Evaluación a la NDMC-07 Inversiones FI
4. Control Financiero e Impuestos
5. Anti Lavado de Dinero
6. Proceso de Inversiones

### Comité de Auditoría 05/2021

San Salvador, 13 de diciembre de dos mil veintiuno

1. Contabilidad del Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Crecimiento a Mediano Plazo y Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo
2. NDMC-17 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios
3. NRP-11 Gestión Integral de Riesgos

## **2. COMITÉ DE INVERSIONES (CI)**

Los miembros que formarán parte del CI son los siguientes: Tres directores Externos de la Sociedad, y el Gerente General.

Cada miembro del CI es responsable de aportar los análisis y evaluaciones que consideren oportunos para la evaluación de las estrategias de inversión de cada uno de los Fondos de Inversión que administre la Gestora.

Los miembros del CI deberán poseer al menos 3 años en experiencia bancaria y poseer notoria ética empresarial. Asimismo, los miembros deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma NDMC-07 en su Art 26.

Es responsabilidad del CI reunirse cuando sea necesario tomar decisiones de inversión para los Fondos administrados, lo cual deberá ser al menos con frecuencia mensual para revisar entre otros los siguientes temas:

- Entorno macroeconómico y sus perspectivas
- Entorno sectorial y sus perspectivas
- Estudios y análisis de compañías
- Comportamientos del mercado

- Propuestas de nuevos emisores y/o títulos valores
- Resultado de los controles de riesgos fiduciarios
- Cambios en normativas aplicables
- Evaluación de desempeño de todos los Fondos de Inversión

### **Miembros de Comité de Inversiones de Fondos de Inversión Abiertos:**

- Gabriel Edgardo Delgado Suazo
- Carlos Marcelo Olano Romero
- Francisco Javier Mayora Re

### **Cambios**

José Faustino Laínez Mejía dejó de ser parte del comité y se incorporaron el actual Director Presidente, Gabriel Edgardo Delgado Suazo, y el actual Director Secretario, Carlos Marcelo Olano Romero.

**Número de sesiones en el periodo:** 12 sesiones

<b>Número de sesión</b>	<b>Número de Acta</b>	<b>Fecha de celebración de Comité de Inversiones de Fondos de Inversión Abiertos</b>
1	01/2021	20/ene/2021
2	02/2021	17/feb/2021
3	03/2021	17/mar/2021
4	04/2021	14/abr/2021
5	05/2021	19/may/2021
6	06/2021	15/jun/2021
7	07/2021	07/jul/2021
8	08/2021	18/ago/2021
9	09/2021	16/sep/2021
10	10/2021	13/oct/2021
11	11/2021	16/nov/2021
12	12/2021	15/dic/2021

### **Temas tratados a lo largo del periodo:**

Gestión de inversiones de Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo y Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Crecimiento de Mediano Plazo: se presentan indicadores para la medición del desempeño de la gestión de inversiones y la composición del portafolio.

### **Miembros del Comité de Inversión de Fondos de Inversión Cerrados:**

- Arturo Herman Medrano Castañeda
- Gabriel Edgardo Delgado Suazo
- Francisco Rodolfo Bertrand Galindo
- Edgardo Rafael Figueroa Hernández
- Carlos Marcelo Olano Romero
- Carlos Alberto Coto

### **Participantes, no miembros:**

- Francisco Javier Mayora Re

### **Cambios**

Se incorporó al comité el actual Director Presidente, Gabriel Edgardo Delgado Suazo.

**Número de sesiones en el período:** 6 sesiones

<b>Número de sesión</b>	<b>Número de Acta</b>	<b>Fecha de celebración de Comité de Inversiones Fondos de Inversión Cerrados</b>
1	01/2021	09/abr/2021
2	02/2021	06/may/2021
3	03/2021	15/jun/2021
4	04/2021	08/jul/2021
5	05/2021	13/sep/2021
6	06/2021	15/nov/2021

## **Temas tratados a lo largo del periodo:**

### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 01/2021

San Salvador, 09 de abril de dos mil veintiuno

1. Presentación del balance general del Fondo al 31 de marzo de 2021.
2. Resumen de composición del portafolio inmobiliario al 31 de marzo de 2021.
3. Utilidades a distribuir y rendimiento por pagar al 31 de marzo de 2021.
4. Negociaciones actuales.

### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 02/2021

San Salvador, seis de mayo de dos mil veintiuno

Presentación de estudio de mercado de propiedades en análisis

### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 03/2021

San Salvador, quince de junio de dos mil veintiuno

Presentación de estudio de mercado de propiedad en análisis

### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 04/2021

San Salvador, ocho de julio de dos mil veintiuno

Resumen trimestral al 30 de junio de 2021

### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 05/2021

San Salvador, trece de septiembre de dos mil veintiuno

Presentación de estudio de mercado de propiedad en análisis

### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 06/2021

San Salvador, quince de noviembre de dos mil veintiuno

Presentación de estudio de mercado de propiedad en análisis

### **3. COMITÉ DE RIESGOS**

El Comité de Riesgos es responsable del seguimiento de la Gestión Integral de Riesgos, apoya desde una posición de autoridad sobre las áreas operativas las labores realizadas por el Jefe de Riesgos y es el enlace entre la última con la Junta Directiva.

El Comité de Riesgos deberá estar integrado al menos por: Un miembro de la Junta Directiva, Jefe de Riesgos y al menos un Asesor externo designado por la Junta Directiva; el 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.

Las responsabilidades del Comité de Riesgos comprenden las siguientes actividades siguientes:

- Velar porque el Negocio cuente con la adecuada estructura organizacional, políticas, manuales y recursos para la gestión integral de riesgos.
- Proponer a aprobación de la Junta Directiva:
  - Políticas y manuales para la gestión integral de riesgos
  - Límites de exposición de los distintos riesgos identificados
  - Mecanismos para acciones correctivas y planes de contingencia
  - Excepciones al exceso de límites y controles especiales para los mismos
- Validar la metodología para medir, controlar, monitorear y mitigar los distintos tipos de riesgos que está expuesto el negocio, así como validar las acciones correctivas en el caso que se materialice el riesgo.
- Informar a la Junta Directiva los resultados de gestión integral de riesgos y del ambiente de control del Negocio
- Dar seguimiento a los planes correctivos para normalizar incumplimientos
- Remitir a la SSF el reporte de Informe de Evaluación Técnica de la Gestión Integral de Riesgos, según lo establecido en la NRP-11 "Normas Técnicas para la gestión integral de riesgos de las entidades de los mercados bursátiles".

- Informar a la SSF, en un plazo máximo de tres días hábiles posteriores, cualquier aspecto relacionado con la exposición de riesgos que puedan impactar en forma cualitativa o cuantitativa.
- Aprobar los programas de capacitación que deberán desarrollarse anualmente para todo el personal de la entidad, con temas relacionados con la Gestión de Riesgos.

### **Miembros de Comité de Riesgos:**

- José Faustino Laínez Mejía
- Luis José Noyola Palucha
- Sonia Abigail Pineda Brizuela

### **Participantes del Comité de Riesgos, con voz y sin voto:**

- Francisco Javier Mayora Re

### **Cambios**

Carlos Marcelo Olano Romero y Carlos José Moreno Rivas dejaron de ser parte del comité, y se incorporaron José Faustino Laínez Mejía, Luis José Noyola Palucha, actual Tercer Director Suplente, y Sonia Abigail Pineda Brizuela, Oficial de Riesgos.

**Número de sesiones en el periodo:** 5 sesiones

Número de sesión	Número de Acta	Fecha de celebración de Comité de Riesgos
1	01/2021	10/mar/2021
2	02/2021	09/abr/2021
3	03/2021	08/jul/2021
4	04/2021	08/oct/2021
5	05/2021	06/01/2022

### **Temas tratados a lo largo del periodo:**

#### Comité de Riesgos 01/2021

San Salvador, 10 de marzo de 2021

Presentación del Informe Anual de Evaluación Técnica de la Gestión Integral de Riesgos 2020: estructura organizativa de la Gestión Integral de Riesgos, principales riesgos

asumidos por la Gestora, políticas para la Gestión de Riesgos, resultados de evaluaciones de la Gestión de Riesgos, proyectos asociados a la Gestión de Riesgos, principales logros asociados a la Gestión de Riesgos y plan de trabajo 2021.

#### Comité de Riesgos 02/2021

San Salvador, 09 de abril de 2021

Presentación de los riesgos asociados a la operatividad de los Fondos de Inversión. Riesgo de mercado: situación actual ante la pandemia del coronavirus; Riesgo de crédito del portafolio: indicadores financieros de los principales emisores de las carteras de inversiones; Riesgo de liquidez: presentación de plazo promedio de permanencia, duración y monto de rescates esperados; Riesgo operativo: presentación de eventos de riesgo operativo para el trimestre I 2021; Riesgo legal. Además, se informa sobre el cumplimiento a la normativa interna y externa.

#### Comité de Riesgos 03/2021

San Salvador, 08 de julio de 2021

Presentación de los riesgos asociados a la operatividad de los Fondos de Inversión. Riesgo de mercado: situación actual ante la pandemia del coronavirus; Riesgo de crédito de portafolio: principales indicadores financieros de los emisores más relevantes; Riesgo de liquidez: plazo promedio de permanencia vs. duración y modelo de rescates esperados; Riesgo operativo: eventos de riesgo operativo, seguridad de la información, continuidad del negocio; Riesgo legal; Medición y administración del riesgo Fondos de Inversión Cerrados; Informe de cumplimiento Interno y Externo.

#### Comité de Riesgos 04/2021

San Salvador, 08 de agosto de 2021

Presentación de los riesgos asociados a la operatividad de los Fondos de Inversión. Riesgo de mercado: situación actual ante la pandemia del coronavirus; Riesgo de crédito de portafolio: principales indicadores financieros de los emisores más relevantes; Riesgo de liquidez: plazo promedio de permanencia vs. duración y modelo de rescates esperados; Riesgo operativo: eventos de riesgo operativo, seguridad de la información, continuidad del negocio; Riesgo legal; Medición y administración del riesgo Fondos de Inversión Cerrados; Informe de cumplimiento Interno y Externo.

#### Comité de Riesgos 05/2021

San Salvador, 06 de enero de 2022

Presentación de los riesgos asociados a la operatividad de los Fondos de Inversión.  
Riesgo de mercado: situación actual ante la pandemia del coronavirus; Riesgo de crédito de portafolio: principales indicadores financieros de los emisores más relevantes; Riesgo de liquidez: plazo promedio de permanencia vs. duración y modelo de rescates esperados; Riesgo operativo: eventos de riesgo operativo, seguridad de la información, continuidad del negocio; Riesgo legal; Medición y administración del riesgo Fondos de Inversión Cerrados; Informe de cumplimiento Interno y Externo.

#### **4. COMITÉ DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y ACTIVOS**

El Comité de Prevención de Lavado de Dinero es el 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.

Formarán parte del Comité de Prevención de Lavado de Dinero el Oficial de Cumplimiento, un miembro de la Junta Directiva, un asesor externo y el Gerente General; dicho 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.

Dentro de las responsabilidades del Comité de Prevención de Lavado de Dinero, se encuentran las siguientes:

- Velar por el cumplimiento del marco legal y normativas emitidas por el Banco Central de Reserva e Instructivos de la Fiscalía General de la República en materia de prevención de lavado de dinero y activos
- Establecer medidas razonables para llevar a cabo el proceso de debida diligencia para los clientes de Atlántida Capital.
- Proponer a aprobación de la Junta Directiva las Políticas, procedimientos y Plan de Trabajo de prevención de LD/FT
- Aprobar las herramientas informáticas para el control y monitoreo de las transacciones efectuadas por los clientes y usuarios del Negocio
- Aprobar los programas de capacitación que deberán desarrollarse anualmente para todo el personal de la entidad, con temas relacionados con la prevención de los riesgos de LD/FT

- Establecer las metodologías para segmentar los factores de riesgo e identificar las formas y tipologías a través de las cuales se puede presentar los riesgos de LD/FT
- Evaluar las transacciones inusuales o sospechosas detectadas con el objetivo de fortalecer los procedimientos, políticas y controles internos adoptados.

### **Miembros de Comité de Prevención de Lavado de Dinero y Activos:**

- Gabriel Edgardo Delgado Suazo
- Mark Caldwell
- Francisco Javier Mayora Re
- Edson David Martinez García

### **Cambios**

Se incorporó el actual Director Presidente, Gabriel Edgardo Delgado Suazo.

**Número de sesiones en el periodo:** 5 sesiones

<b>Número de sesión</b>	<b>Número de Acta</b>	<b>Fecha de celebración de Comité de Prevención de Lavado de Dinero y Activos</b>
1	01/2021	18/ene/2021
2	02/2021	13/abr/2021
3	03/2021	08/jul/2021
4	04/2021	11/oct/2021
5	05/2021	14/dic/2021

### **Temas tratados a lo largo del periodo:**

- Informe de gestión de LD/FT del cuarto trimestre 2020 y primer trimestre 2021
- Cumplimiento al plan de trabajo
- Verificación al cumplimiento del marco legal de LD/FT
- Informes de supervisión realizados por la Oficialía de Cumplimiento
- Fortalecimientos al marco regulatorio
- Fortalecimiento al core de la Gestora
- Informe de capacitaciones recibidas y realizadas
- Actualización del Mapa de Riesgo de LDA/FT



# AUTORIZACIONES

 **Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresa+**

## **AUTORIZACIONES EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO**

No se presentaron autorizaciones en el periodo reportado.



# INVERSIONES DEL FONDO



Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progres+

## INVERSIONES DEL FONDO

Atlántida Capital, en aras de mantener un adecuado nivel de patrimonio, ha realizado Inversiones, en 2021, por cuenta del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+. A continuación, se expone un resumen de las inversiones:

### COMPORTAMIENTO DEL PATRIMONIO Y VALOR CUOTA



### COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO

Clasificación	Porcentaje	Detalle
Por tipo de instrumento	100%	Depósitos en cuentas corrientes
Por sector económico	100%	Banca
Por emisor	98.7818%	Banco Atlántida de El Salvador, S.A.
	1.2182%	Otros bancos
Por clasificación de riesgo	98.7818%	A+
	1.2182%	AAA
Por tipo de moneda	100%	US\$
Por país de origen del emisor	100%	El Salvador

### COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO DE INMUEBLES

Clasificación	Porcentaje/Cantidad	Detalle
Por tipo de inmueble	100%	\$42,567,348.27 Urbano
Por ubicación geográfica	100%	68% San Salvador, 31% La Libertad, 1% Santa Ana
Por sector económico	100%	60% Oficinas, 18% Industria, 5% Servicios, 6% Restaurantes, 11% parqueos
Rendimiento pagado	6.2525%	Rendimiento diario anualizado al corte del 31 de diciembre de 2021.
Cantidad de Inmuebles	6	Locales de Oficinas en Complejo World Trade Center, locales en Torre Avante, Centro Financiero, Locales Oficinas Administradora de Fondos de Pensiones, Bodega y parqueos en Edificio Insigne
Cantidad de Inquilinos	26	Contratos de arrendamiento
Área total adquirida	37,617.52	M <sup>2</sup>
Porcentaje de morosidad	0%	a diciembre 2021
Porcentaje de ocupación	100%	a diciembre 2021
Nivel de endeudamiento	0.17	veces el patrimonio

### Nivel de Arrendamiento de los inquilinos (M<sup>2</sup>)

No. inquilino	Concentración	No. inquilino	Concentración
1	28.4922%	13	0.8445%
2	26.2097%	14	0.6291%
3	13.1546%	15	0.6205%
4	9.3689%	16	0.5967%
5	8.8603%	17	0.5744%
6	1.6476%	18	0.5285%
7	1.6363%	19	0.4835%
8	1.5787%	20	0.3466%
9	1.2673%	21	0.2365%
10	0.9274%	22	0.1671%
11	0.8836%	23	0.0460%
12	0.8805%	24	0.0195%

Nota: El nivel de arrendamiento no incluye el área de parques. La concentración se presenta según área arrendable por inquilino, no por contrato.

### Ingresos por Inmuebles



### Porcentaje de Participación de Activos



## DATOS GENERALES

Datos Generales	Valor
Administrador de Inversiones	Lic. Francisco Javier Mayora Re Lic. Carlos José Moreno Rivas
Clasificación de riesgo del Fondo	A-2 SCRIESGO (SLV); A-2 ZUMMA (SLV)
Depositaria	Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
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.
Resumen de los objetivos y políticas de inversión	Refiérase al <i>Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+</i> , numeral 5.3.
Tipo de Fondo	Cerrado Inmobiliario
Fecha de inicio de operaciones	10/09/2019
Patrimonio del Fondo	\$38,834,191.64
Cuotas de participación	7,303
Número de Partícipes	42
Valor Cuota (al 31/12/2021)	\$5,317.56697795
Precio de mercado de la cuota de participación	\$5,317.56697795
Valor Nominal	\$5,317.56697795
VAR(USD)	\$0.00
Comisión de administración	2.00%

## 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 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.

## GASTOS

Gastos con cargo al Fondo	Valor
Honorarios de auditores externos del Fondo	Mínimo \$4,800 anual.
Gastos de organización de asamblea anual y de asambleas extraordinarias de inversionistas	Mínimo \$4,800 anual.
Impuestos territoriales y municipales de los inmuebles del Fondo	Mínimo 0.25% sobre el valor declarado del inmueble.
Seguros de cobertura general (todo riesgo daño físico, rentas caídas, responsabilidad civil y otros que requieran los inmuebles del Fondo)	Mínimo 0.25% en concepto de prima.
Mantenimiento físico de los inmuebles	Mínimo 0.50% sobre el valor del inmueble.
Valoraciones de las propiedades	Mínimo \$4,800 anual.
Valoraciones de las inversiones	Mínimo \$10,000 anual.
Servicios de Custodio de los activos financieros del Fondo, así como de los títulos de participación en circulación	Función de tarifas de CEDEVAL.
Las comisiones BVES realice a través de sus sistemas transaccionales	Función de tarifas de BVES.
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.



# GESTIÓN DE RIESGOS

 **Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresa+**

# GESTIÓN DE RIESGOS

## PROCESO DE GESTIÓN DE RIESGOS

La administración o gestión integral del riesgo es un proceso continuo que de forma sistemática identifica, mide, monitorea, controla o mitiga y divulga los distintos riesgos a los que está expuesta la empresa.

Para que el proceso sea efectivo demanda que éste sea un ciclo de retroalimentación permanente entre las etapas y todos los niveles de la organización. Los pasos en el proceso de gestión de riesgo no son etapas estáticas, sino que corresponden a un flujo de información que debe ocurrir de manera sistemática y continua entre los distintos niveles y áreas funcionales, y que garantiza que los distintos riesgos y su gestión son reevaluados de forma permanente para poder ser gestionados de manera efectiva.

<b>Etapas del Proceso</b>	<b>Descripción</b>
Identificación	Se reconocen y se entienden los riesgos existentes en cada operación, producto, proceso y línea de negocio que desarrolla la entidad y de aquellos que se produzcan en las nuevas líneas de negocio. En esta etapa se identifican los factores de riesgos, que son variables y cuyos movimientos pueden generar cambios en el patrimonio de la entidad o en el de los fondos que esta administra.
Medición	Se refiere a cuantificación de los riesgos con el objeto de determinar el cumplimiento o adecuación de las políticas, los límites fijados y medir el posible impacto económico en los resultados financieros de la entidad. Las metodologías y herramientas para medir los riesgos deben estar de conformidad con su estructura organizacional, volumen y naturaleza de sus operaciones y los niveles de riesgos asumidos.
Control o Mitigación	Busca que las políticas, límites y procedimientos establecidos para el tratamiento y mitigación de los riesgos sean apropiadamente ejecutados. Se refiere a las acciones o mecanismos de cobertura y control implementados por la entidad con la finalidad de prevenir o reducir los efectos negativos en caso de materializarse los

	eventos adversos de los riesgos identificados y gestionados. Debe establecerse un plan de acción para implementar medidas que busquen mitigar los eventos de riesgos identificados.
Monitoreo	<p>Da seguimiento sistemático y permanente a las exposiciones de riesgos, su evolución, tendencia y los resultados de las acciones adoptadas. Los sistemas que se utilicen deberán asegurar una revisión periódica y objetiva de las posiciones de riesgos y la generación de información suficiente para apoyar los procesos de toma de decisiones. Las prácticas de control son los procesos y mecanismos para:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimizar los factores de riesgo</li> <li>- Garantizar la calidad de la operación</li> <li>- Fortalecer los mecanismos de control interno.</li> <li>- Cumplir con la normatividad.</li> <li>- Establecer límites</li> </ul> <p>No todo riesgo puede controlarse en su totalidad.</p>

## PRINCIPALES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD

Existen muchos tipos de riesgo que son comunes a todas las Gestoras de Fondos de Inversión y que pueden ser catalogados en tres grandes categorías, como se muestra en el siguiente cuadro:

RIESGO NO FINANCIERO	RIESGO FINANCIERO	RIESGO EXTERNO
<b>Riesgo operacional</b> <b>Riesgo legal</b> <b>Riesgo tecnológico</b> <b>Riesgo reputacional</b> <b>Riesgo estratégico</b> <b>Riesgo de fraude</b> <b>Riesgo de contraparte</b>	Riesgo de mercado Riesgo de liquidez Riesgo de crédito	Riesgo nacional e internacional

## **RIESGO NO FINANCIERO**

### **1. Riesgo Operacional**

El Riesgo Operativo es la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, y la infraestructura.

### **2. Riesgo Legal**

Es el que puede verificarse en la organización y comprende la exposición a sanciones, penalidades, suspensión o cancelación de autorizaciones o registros, u obligada a indemnizar daños u otras consecuencias económicas y de otra índole por el incumplimiento de normas jurídicas y obligaciones contractuales.

### **3. Riesgo Tecnológico**

Es aquel que se define como la posibilidad de que existan consecuencias indeseables o inconvenientes de un acontecimiento relacionado con el acceso o uso de la tecnología y cuya aparición no se puede determinar a priori.

### **4. Riesgo Reputacional**

Es la posibilidad de que se produzcan pérdidas, debido al desprestigio, a la formación de una opinión pública negativa sobre los servicios prestados por la empresa y sus prácticas de negocios, que fomente la creación de una mala imagen o un posicionamiento negativo en el mercado, en los clientes, en los emisores, en los proveedores, en los socios comerciales, en el ente regulador y conlleve a una disminución del volumen de sus operaciones y clientes, a la caída de ingresos, etc.

### **5. Riesgo Estratégico**

Es el procedente de una estrategia de negociaciones inadecuadas o de un cambio adverso en las previsiones, parámetros, objetivos y otras funciones que respaldan esas estrategias.

### **6. Riesgo de Fraude**

Es el que proviene de la posibilidad de que una persona dentro o fuera de la organización actúe en forma contraria a la verdad y a la rectitud con el fin de obtener un bien patrimonial.

## **7. Riesgo de Contraparte**

Es la posibilidad de pérdida que se puede producir debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por una parte para la liquidación de una operación debido a situaciones de iliquidez, insolvencia, capacidad operativa o actuaciones indebidas.

## **RIESGO FINANCIERO**

### **1. 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.).

### **2. Riesgo de Liquidez**

Es la posibilidad de que una entidad no sea capaz de atender a sus compromisos de pago en el corto plazo y sufra una pérdida patrimonial como consecuencia.

### **3. Riesgo de Crédito**

Es la posible pérdida de un agente económico como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones contractuales que incumben a las contrapartes con las que se relaciona o bien por un deterioro de la calificación crediticia del emisor o título valor.

## **RIESGO EXTERNO**

### **1. Riesgo Nacional E Internacional**

Son aquellos riesgos derivados de las coyunturas nacionales o internacionales que puedan impactar el funcionamiento del negocio.

## **POLÍTICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS**

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, ha desarrollado diferentes Manuales y Políticas con el objetivo de mitigar riesgos y agilizar sus procesos. A continuación, se detallan los manuales que rigen el funcionamiento de la entidad:

<b>Código</b>	<b>Nombre</b>
AC-001	Código de Gobierno Corporativo
AC-002	Código de Conducta
AC-003	Manual para la Prevención de Lavado de Dinero y de Activos
AC-005	Política de Confidencialidad de la Información
AC-006	Política de Selección y Evaluación de Proveedores
AC-007	Política de Riesgo Operacional
AC-008	Manual para la Gestión Integral de Riesgos
AC-010	Manual Contable Atlántida Capital
AC-011	Diseño Técnico Atlántida Capital S.A.
AC-012	Plan de Contingencia en Caso de Desastre Atlántida Capital
AC-013	Políticas de Seguridad de la Información de Atlántida Capital
AC-015	Procedimiento para la creación y control de Respaldos Atlántida Capital
AC-016	Manual de Valoración
AC-017	Manual Operativo
AC-018	Política de Comercialización
AC-019	Plan de Negocios
AC-020	Política de Contingencia y Continuidad del Negocio
AC-021	Políticas de Gestión de Inversiones Propias
AC-022	Política de Descripción de Puestos
AC-023	Sistema de Control Interno
AC-024	Política de Recursos Humanos
AC-025	Política de Inversiones Fondos Atlántida
AC-026	Política de Confidencialidad de la Información y Gestión de Hechos Relevantes
AC-027	Manual de Administración del Sitio Web
AC-028	Política Aumento, Disminución de Capital y Normas de Liquidación Fondo Inmobiliario
AC-029	Política de Asamblea de Partícipes Fondo Inmobiliario
AC-030	Política de atención, quejas, reclamos a clientes Fondo Inmobiliario
AC-031	Política de contratación de seguros Fondo Inmobiliario
AC-032	Política de Distribución de beneficios y Comisiones Fondo Inmobiliario
AC-033	Política de enajenación de adquisición, enajenación o arrendamiento de inmuebles a personas relacionadas Fondo Inmobiliario
AC-034	Política de Perfil del Inversionista Fondo Inmobiliario
AC-035	Política de Personas Relacionadas y manejo de conflictos de interés Fondo Inmobiliario
AC-036	Política de valoración de inmuebles Fondo Inmobiliario
AC-037	Política Funcionamiento del Fondo Inmobiliario
AC-038	Política General de Arrendamientos Fondo Inmobiliario
AC-039	Política mantenimiento de inmuebles y creación de reservas Fondo Inmobiliario
AC-040	Política Retiro y Mecanismos de Colocación de cuotas Fondo Inmobiliario
AC-043	Política de Administración del Fondo de Capital de Riesgo

## DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍAS Y HERRAMIENTAS PARA LA MITIGACIÓN DE RIESGOS

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, ha desarrollado una serie de herramientas, manuales y políticas para la gestión de los riesgos inherentes a su actividad. A continuación, se detallan las metodologías para el control de los riesgos:

N°	Riesgo	Sub Riesgo	Referencia a Manual o Política	Variables/Mitigantes
1	<b>Riesgo Operacional</b>	Riesgo legal	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 009, AC 017, AC-23 al 41	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
2		Riesgo reputacional	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 006, AC 009, AC 017, AC 018, AC 024	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
3		Riesgo estratégico	AC 016, AC 017, AC 019, AC 020, AC 021, AC 024	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
4		Riesgo tecnológico	AC 005, AC 011, AC 012, AC 013, AC 014, AC 015, AC 017, AC 023	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo, disposiciones de ética, lavado de dinero, permisos de usuario, infraestructura tecnológica, continuidad del negocio, proveedores y backups establecidos

				en los manuales citados.
5		Riesgo de fraude	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 005, AC 017	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
6	<b>Riesgo Financiero</b>	Riesgo de crédito	AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022	Clasificación de riesgo, Análisis de 4C, Razones financieras del emisor o contraparte, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionados
7		Riesgo de mercado	AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022	VAR, Duración Macaulay, Duración Modificada, PVBP, Valorización de inversiones, Pruebas de stress, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionados
8		Riesgo de liquidez	AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022	Índices de concentraciones, Porcentaje de Activos de alta liquidez, Razones financieras del Fondo o Gestora, Probabilidad de rescates significativos a un horizonte T, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionados
9		Riesgo político	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 008, AC 009, AC 017	Monitoreo de acontecimientos, políticas públicas o políticas macroeconómicas del país, seguimiento de

	<b>Riesgo Externo</b>			indicadores financieros de país.
10		Riesgo de seguridad	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 005, AC 011, AC 012, AC 013, AC 014, AC 015, AC 017	Monitoreo de acontecimientos, políticas públicas o políticas macroeconómicas del país, seguimiento de indicadores financieros de país, tasas de homicidios, entre otros.



# INFORME AUDITORÍA EXTERNA



**Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progres+**

# INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

A LA JUNTA DIRECTIVA DE

ATLÁNTIDA CAPITAL, S.A., GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y

A LOS PARTICIPES DE FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+.

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, que comprende los balances generales al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los estados de resultados, los estados de cambios en el patrimonio y los estados de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros, adjuntos de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, han sido preparados en todos los aspectos materiales, de conformidad al marco normativo contable aplicable a las sociedades gestoras de fondos de inversión, emitido por el Banco Central de Reserva de El Salvador.

## Fundamento de la opinión.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la sociedad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables en nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## Asuntos de Énfasis- Base de Contabilidad

Llamamos la atención a la nota (2) a los estados financieros que describen las bases de preparación de los estados financieros, los cuales han sido preparados de conformidad con las normas emitidas por el Banco Central de Reserva de El Salvador que les sean aplicables

y las Normas internacionales de información financiera (NIIF), prevaleciendo la normativa emitida por el Banco Central de El Salvador cuando haya conflicto con las NIIF, este asunto no afecta nuestra opinión sobre los estados financieros.

### **Cuestiones Claves de auditoría**

Las cuestiones claves de auditoría esenciales son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Sin embargo, esta entidad según nuestra evaluación no ha tenido operaciones de alto riesgo.

### **Negocio en Marcha**

Los Estados Financieros de la compañía han sido preparados utilizando las bases contables de negocio en marcha. El uso de estas bases contables es apropiado a menos que la administración tenga la intención de liquidar la compañía o de detener las operaciones o no tiene otra alternativa realista más que hacerlo. Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros, hemos concluido que el uso de las bases contables de negocio en marcha por parte de la administración, en la preparación de los Estados Financieros de la compañía es apropiado.

La administración no ha identificado una incertidumbre material que puede dar lugar a una duda significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha, y por consiguiente no se revela en los estados financieros. Con base a nuestra auditoría de los estados financieros, tampoco hemos identificado dicha incertidumbre material.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad en relación con los estados financieros.

a administración es responsable de la preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con el marco normativo contable, aplicable a las sociedades gestoras de todos los fondos de inversión, emitido por la Superintendencia del sistema Financiero y el Banco Central de Reserva, y el control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la administración tiene intención de liquidar a la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+.

### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.**

Nuestros objetivos es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en forma conjunta, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la sociedad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha

de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación conjunta, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**CPA Auditores, S.A. de C.V. Auditores Externos**

**Lic. Juan Manuel Belloso Chulo**

**Socio**

San Salvador, 10 de febrero de 2022

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+  
Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión  
(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,  
Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)  
(San Salvador, República de El Salvador)**

**Balance General**

Saldos al 31 de diciembre 2021 y de 2020  
(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021	2020
<b>Activo</b>			
<b>Activos Corrientes</b>		<b>US\$3,341,200.91</b>	<b>US\$426,202.14</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6	3,180,902.48	337,987.00
Cuentas por Cobrar Netas	8	56,837.53	28,093.68
Impuestos		3,401.13	2,002.23
Otros Activos		100,059.77	58,119.23
<b>Activos No Corrientes</b>		<b>42,811,729.93</b>	<b>13,201,192.86</b>
Propiedades de Inversión	9.1	42,811,729.93	13,201,192.86
<b>Total Activos</b>		<b>US\$46,152,930.84</b>	<b>US\$13,627,395.00</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>		<b>552,595.22</b>	<b>469,018.97</b>
Préstamos con Bancos y Otras Entidades del Sistema Fin	13	252,579.87	345,845.03
Cuentas por Pagar	11	275,617.83	123,011.42
Impuestos por Pagar		24,397.52	162.52
<b>Pasivos No Corrientes</b>		<b>6,270,257.89</b>	<b>6,132,930.74</b>
Prestamos de Largo Plazo	13	6,043,625.06	6,052,735.71
Depósitos en Garantía Recibidos a Largo Plazo		226,632.83	80,195.03
<b>Total Pasivos</b>		<b>US\$6,822,853.11</b>	<b>US\$6,601,949.71</b>
<b>Patrimonio</b>		<b>15</b>	
Participaciones		38,384,166.74	6,715,010.00
Resultados Por Aplicar		495,886.09	84,679.25
Patrimonio Restringido	19	450,024.90	225,756.04
<b>Total Patrimonio</b>		<b>US\$39,330,077.73</b>	<b>US\$7,025,445.29</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b>US\$46,152,930.84</b>	<b>US\$13,627,395.00</b>
<b>Número de Cuotas de Participación emitidas y pagadas</b>		<b>7,303.00</b>	<b>1,307.00</b>
<b>Valor Unitario de Cuota de Participación</b>		<b>5,385.47</b>	<b>5,279.75</b>

*Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros*

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)**  
(San Salvador, República de El Salvador)

**Estado de Resultado Integral**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y del 2020  
(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021	2020
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN</b>		<b>US\$1,775,552.21</b>	<b>US\$731,219.74</b>
Ingresos por Inversiones	16,18	33,358.96	7,289.79
Ingresos por Propiedades de Inversión	17	1,742,193.25	723,929.95
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>		<b>436,597.14</b>	<b>101,954.24</b>
Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros	18	19,242.32	4,025.22
Gastos por Gestión	20	329,324.41	83,157.01
Gastos Generales de Administración y Comités	21	88,030.41	14,772.01
<b>RESULTADOS DE OPERACIÓN</b>		<b>1,338,955.07</b>	<b>629,265.50</b>
Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras	13	447,725.63	280,236.25
Otros Gastos	22	194.41	27,975.42
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b>891,035.03</b>	<b>321,053.83</b>
<b>OTRA UTILIDAD INTEGRAL</b>			
Ganancias por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión	19	224,268.86	225,756.04
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO</b>		<b>US\$1,115,303.89</b>	<b>US\$546,809.87</b>
Ganancias por Título Participación Básicas (expresada en moneda (US\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota): +		152.72	418.37

*Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros*

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)**  
(San Salvador, República de El Salvador)

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020  
(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

CONCEPTOS	Nota	Participaciones	Resultados por aplicar	Patrimonio restringido	Otro Resultado Integral	Patrimonio Total
<b>Balance al 31 de diciembre 2019</b>		<b>US\$4,035,000.00</b>	<b>US\$81,318.50</b>	<b>US\$0.00</b>	<b>US\$0.00</b>	<b>US\$4,116,318.50</b>
Incremento por nuevas cuotas de participación		2,680,010.00				2,680,010.00
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro						0.00
Transferencias netas de beneficios distribuibles						0.00
Beneficios distribuidos			(317,693.08)			(317,693.08)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura				225,756.04		225,756.04
Utilidad del periodo			321,053.83			321,053.83
<b>Balance al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>15</b>	<b>6,715,010.00</b>	<b>84,679.25</b>	<b>225,756.04</b>	<b>0.00</b>	<b>7,025,445.29</b>
Incremento por nuevas cuotas de participación		31,709,291.74				31,709,291.74
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro						0.00
Transferencias netas de beneficios distribuibles		(40,135.00)				(40,135.00)
Beneficios distribuidos			(479,828.19)			(479,828.19)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura				224,268.86		224,268.86
Ajuste por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión			891,035.03			891,035.03
Utilidad del periodo						891,035.03
<b>Balance al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>15</b>	<b>US\$38,384,166.74</b>	<b>US\$495,886.09</b>	<b>US\$450,024.90</b>	<b>US\$0.00</b>	<b>US\$39,330,077.73</b>

*Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros*

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)**  
(San Salvador, República de El Salvador)

**Estado de Flujos de Efectivo**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021	2020
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación</b>			
Intereses Recibidos		US\$24,368.63	US\$6,070.66
Depositos por arrendamientos Operativos Recibidos		146,437.80	16,303.04
Cobros a inquilinos		1,769,063.09	548,851.86
Pagos a proveedores de servicios		(118,121.12)	(54,241.79)
Pago de intereses sobre prestamos		(465,469.02)	(280,789.87)
Otros pagos relativos a la actividad		(252,684.50)	(81,027.30)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		<b>1,103,594.88</b>	<b>155,166.60</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión</b>			
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(29,386,268.21)	(5,017,916.91)
<b>Efectivo neto (usado) por actividades de inversión</b>		<b>(29,386,268.21)</b>	<b>(5,017,916.91)</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</b>			
Aportes de los partícipes		31,709,291.74	2,680,010.00
Préstamos Recibidos		0.00	2,500,000.00
Préstamos Pagados		(103,874.74)	(96,771.29)
Pago de Beneficios a Partícipes		(479,828.19)	(317,693.08)
<b>Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento</b>		<b>31,125,588.81</b>	<b>4,765,545.63</b>
<b>(Disminución) aumento Neto en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>		<b>2,842,915.48</b>	<b>(97,204.68)</b>
<b>Efectivo y Equivalente de Efectivo al 01 de enero 2020</b>		<b>337,987.00</b>	<b>435,191.68</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre 2020</b>	<b>6</b>	<b>US\$3,180,902.48</b>	<b>US\$337,987.00</b>

*Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros*

## Nota 1. Identificación del Fondo

- a) Los Estados Financieros y las notas que acompañan corresponden al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ el cual fue autorizado según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD 11/2019 de fecha 14 de marzo de 2019, inscritos bajo los asientos registrales números FC-0001-2019.  
El fondo inició operaciones el 10 de septiembre de 2019.
- b) Las cifras presentadas en los Estados Financieros y las de sus notas, tienen su origen en los saldos definitivos del Libro Diario Mayor, los cuales son elaborados de acuerdo a los modelos establecidos en el Capítulo V del Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión NDMC-08.
- c) Los Estados Financieros que se presentan cubren un periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021 y del 01 de enero al 31 de diciembre de 2020. Las cifras del Balance General se presentan de manera comparativa para los periodos antes mencionados.
- d) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ es clasificado como cerrado, constituido en El Salvador con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.
- e) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, tiene por objeto la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado 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.  
  
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.
- f) El fondo fue constituido por un plazo de 30 años.
- g) Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021, fueron aprobados por Asamblea ordinaria de partícipes 01/2022 de fecha 09 de febrero de 2022 para la respectiva divulgación.

- h) Los Estados Financieros no podrán ser modificados luego de haberlos divulgado ni aun por los partícipes del Fondo, a menos que la Superintendencia del Sistema Financiero determine la existencia de datos que alteren, modifiquen o afecten los Estados Financieros publicados, a las notas o que estas últimas no han sido publicadas en su totalidad, podrá requerir a la Gestora por cuenta del fondo efectúe los cambios necesarios, por lo que se hará una nueva publicación, en el mismo periódico de circulación nacional que fue publicada originalmente, acompañado de su nota explicativa propuesta por la Gestora y aprobada por la Superintendencia.
- i) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ es administrado por Atlántida Capital, S.A. Gestora de fondos de inversión, una sociedad salvadoreña Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A., regida por las leyes de El Salvador y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero, con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.

## **Nota 2. Bases de Preparación.**

### **2.1 Declaración Sobre las Bases de Preparación:**

Las normas utilizadas en la preparación de los Estados Financieros han sido emitidas por el Comité de Normas del Banco Central. Los Estados Financieros han sido preparados por la Gestora con base a las normas emitidas por el Comité de Normas del Banco Central que le son aplicables y las Normas Internacionales de Información Financiera, prevaleciendo la normativa emitida por el Comité de Normas del Banco Central, cuando haya conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera. Además, cuando éstas presenten diferentes formas y opciones para medir y contabilizar un mismo elemento o evento se deberá adoptar el criterio más conservador de las Normas Internacionales de Información Financiera. Se deberá presentar en nota las principales divergencias entre las normas utilizadas y las Normas Internacionales de Información Financiera.

Las principales divergencias entre las normas utilizadas y las NIIF se detallan en la Nota N°32.

### **2.2 Bases de Medición:**

Los estados financieros del Fondo han sido valorados al costo histórico de las transacciones con excepción de inversiones en títulos valores, las cuales están valoradas al valor de mercado.

### **2.3 Moneda Funcional y de Presentación:**

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador desde el año 2001. Las cifras de los Estados Financieros y las de sus notas están expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América con dos decimales, utilizando la regla de redondeo

siguiente: si el dígito a la derecha del último requerido es mayor que 5, el último dígito requerido se aumenta una unidad. Si el dígito a la derecha del último requerido es menor que 5, el último dígito requerido se deja intacto.

#### **2.4 Uso de Estimaciones y Criterios:**

La preparación de los estados financieros requiere que se realicen ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

#### **2.5 Cambios en Políticas Contables:**

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no había efectuado ningún cambio en las políticas contables.

### **Nota 3. Políticas Contables Significativas**

#### **3.1 Base de presentación:**

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión (NDMC-08).

#### **3.2 Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador**

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 01 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Sociedad gestora de fondos de inversión y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables emitidas por

Banco Central de Reserva de El Salvador supervisadas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Esta misma disposición del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría sería aplicable a las sociedades constituidas con el propósito único de constituir y administrar fondos de inversión de acuerdo con la Ley de Fondos de Inversión.

### **3.3 Estados financieros básicos**

Los estados financieros en conjunto del Fondo están conformados por el Balance General, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo, y las notas a los estados financieros.

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en el estado de situación financiera es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de lo devengado. El estado de resultados clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método directo.

### **3.4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarias, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Las partidas incluidas en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. En el estado de flujos de efectivo, los flujos de efectivo se han clasificado en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generaron esos flujos de efectivo.

### **3.5 Activos y pasivos financieros**

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.

El Fondo reconoce un activo financiero o un pasivo financiero en su Balance General, solo cuando ella pase a ser parte de las condiciones contractuales del instrumento.

Las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas aplicando el método de la fecha de contratación aplicando los siguientes:

- I. En caso de compra, se reconocerá el activo a ser recibido y el pasivo a pagar por él en la fecha de contratación; y
- II. En caso de venta, se retirará el activo vendido contra la cuenta por cobrar correspondiente y reconozca la ganancia o pérdida del activo desapropiado en la fecha de contratación.

El Fondo clasificará los activos y pasivos financieros, conforme a su medición posterior al valor razonable.

Los precios los obtendrá de las siguientes fuentes:

- a) En el caso de instrumentos financieros de emisores locales, los precios que provea un agente especializado en valuación de valores;
- b) En el caso de instrumentos financieros de emisores extranjeros, los precios que provea un agente especializado en valuación de valores o un sistema de información bursátil o financiero internacional reconocido por la Superintendencia; y
- c) Respecto de los instrumentos financieros cuyos precios no puedan ser obtenidos de ninguna de las fuentes citadas anteriormente, el Fondo ha definido una metodología propia para la valoración de dichos instrumentos, la cual está disponible en cualquier momento para ser verificada por la Superintendencia.

### **3.6 Uso de estimaciones Contables en la preparación de los Estados Financieros**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración del Fondo realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

### **3.7 Transacciones en moneda extranjera**

El Fondo elabora sus estados financieros en dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultados que se incluyen.

### **Nota 4. Política de Inversión**

A continuación, se detalla la política de inversión del Fondo:

Dimensión	Descripción
Tipo de inmuebles	<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>
Zona geográfica	Preferiblemente en el área Metropolitana de San Salvador, sin embargo, también podrá ser en zonas urbanas al interior del país.
Sectores de inversión por actividad económica	Comercial, residencial, Industrial (Bodegas, Ofibodegas, Zonas Francas), salud, educación, turismo, sector público y sector privado

Dimensión	Descripción
Generación de flujos de ingreso	Provenientes de ingresos por alquileres, intereses de las inversiones, venta de inmuebles o títulos de la cartera financiera, y otros ingresos debidamente pactados en los contratos de arrendamiento.
Característica de la inversión	De mediano a largo plazo.
País de ubicación de inmuebles	100% en El Salvador
Condiciones de Inmuebles	<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 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).

Criterios mínimos exigidos a los inmuebles	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 naturales, jurídicas, extranjeras condomicilio local que pertenezcan a los sectores de inversión establecidos en el reglamento del fondo. 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.

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. En todo caso, la Gestora deberá observar en todo momento, los límites aplicables en materia de ingresos aplicables a rentas, establecido en el art.37 de la NDMC-17.
Concentración máxima por Inmueble	80% con relación al patrimonio del Fondo.
Máximo de concentración por zona geográfica	80% con relación al patrimonio del Fondo.
Concentración de Ingresos aplicables a rentas	Los ingresos provenientes de un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrán exceder del cincuenta por ciento de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario
Política de arrendamiento	Inmuebles adquiridos a personas relacionadas, considerando como un máximo del 40% del total del patrimonio del Fondo;

de inmuebles a personas o compañías relacionadas a partícipes (aprobación de Junta Directiva).	La Gestora y compañías del mismo grupo empresarial, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando los cánones de precios sean acordes a niveles de mercado.
Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento	Dólares de los Estados Unidos de América.
Otras políticas de inversión	La adquisición y venta de los bienes inmuebles requerirá de valoración previa, de conformidad con las normas establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.
Límites a remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de inmuebles	<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> <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> </ol> <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</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>viii. Inmobiliario o inquilinos de otros Fondos Inmobiliarios administrados por la misma Gestora.</li> </ol>

Dimensión	Descripción
Plazo para el cumplimiento de límites en cartera financiera.	Para dar cumplimiento a los límites de inversión, en el caso que el Fondo Inmobiliario invierta en valores de oferta pública, deberá cumplir con lo establecido en las “Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión” (NDMC-07).
Plazo para el cumplimiento de límites cartera inmobiliaria	Para el caso de las inversiones en inmuebles que realice el Fondo, según lo establecido en los artículos 34, literal a) y 35 de la NDMC-17 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios, la Gestora deberá dar cumplimiento a los límites de inversión en un plazo que no exceda a un año partir del momento en que el Fondo alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes.
Plazo para el cumplimiento de límites endeudamiento	La Gestora deberá cumplir los límites de endeudamiento de forma inmediata a partir del momento que alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes del Fondo al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos.
<b>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	<p>Los excesos a los límites de inversión definidos en la política de inversiones de los Fondos Inmobiliarios, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, indicando además las causas de los mismos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos.</p> <p>La Gestora contará con un plazo de hasta noventa días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública o de hasta seis meses prorrogables por una sola vez por un periodo similar, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios.</p> <p>Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario;</li> <li>Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo Inmobiliario;</li> <li>Los ocurridos en los plazos en que el Fondo Inmobiliario alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes al que</li> </ol>

hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos; y  
Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.

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

Instrumentos	Mínimo	Máximo
Eurobonos, CENELIS, LETES, BONOSV, cuentas de ahorro y/o corrientes, depósitos a plazo y reportos.	0%	100%
Cuotas de participación de fondos de inversión abiertos locales y fondos de inversión abiertos y cerrados extranjeros que inviertan en valores de renta fija, títulos valores de renta fija, Bonos y otros valores emitidos o garantizados por bancos locales y Reportos con valores de oferta pública, Valores emitidos por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva de El Salvador, colocados en ventanilla y Valores emitidos en un proceso de titularización, de acuerdo a la regulación salvadoreña. Cualquier otro valor de renta fija debidamente inscrito en el Registro Público Bursátil, Certificados de Inversión, Papel Bursátil, Valores y bonos garantizados por estados extranjeros, bancos centrales o entidades bancarias extranjeras u organismos internacionales, valores respaldados por Estado salvadoreño.	0%	80%

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

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

“La Gestora podrá realizar operaciones de reporto pasivas, únicamente para atender necesidades de liquidez o para atender 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:

a) 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

b) 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 del 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

c) 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.

d) 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;

- e) 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.

## Nota 5. Gestión de los Riesgos Financieros y Operacionales

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, debido al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones está expuesto a los siguientes riesgos:

### 5.1 Riesgo de mercado

Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos del Fondo, así como sus ingresos. El Fondo está expuesto a este riesgo en determinados activos financieros.

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros para el Fondo está determinado principalmente por el riesgo de mercado. El deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado afectando directamente el patrimonio neto de los Partícipes.

A continuación, se muestra la posición de riesgos, proveniente de la cartera financiera, asumida durante el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre 2021:

Mes	VAR \$	VAR %
Enero	0.00	0.00%
Febrero	0.00	0.00%
Marzo	0.00	0.00%
Abril	0.00	0.00%
Mayo	0.00	0.00%
Junio	0.00	0.00%
Julio	0.00	0.00%
Agosto	0.00	0.00%
Septiembre	0.00	0.00%
Octubre	0.00	0.00%
Noviembre	0.00	0.00%
Diciembre	0.00	0.00%

Medida	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
%VAR	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
\$VAR	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Duración modificada	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%
---------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

### 5.1.1 Riesgo de Tipo de Cambio:

Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. Todas las operaciones están denominadas en dólares de los Estados Unidos de América y, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario. Atlántida Capital no tiene activos y pasivos denominados en otra moneda distinta al dólar de los Estados Unidos de América.

### 5.1.2 Riesgo de Tasa de Interés:

Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros de Atlántida Capital fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. El ingreso y flujos de efectivo de Atlántida Capital están influenciados por estos cambios. Para más información sobre límites y herramientas de medición consultar AC-008 Manual para la Gestión Integral de Riesgos.

### 5.1.3 Riesgo de Precio:

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. Atlántida Capital administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros. Para más información sobre límites y herramientas de medición consultar AC-008 Manual para la Gestión Integral de Riesgos.

## 5.2 Riesgo de Liquidez:

Es el riesgo que el Fondo tenga dificultades en obtener financiamiento para cumplir sus compromisos relacionados a instrumentos financieros. El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración del Fondo mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadores de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

El siguiente cuadro muestra el comportamiento de la cartera financiera del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021:

Medida	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
% en valores de alta liquidez	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

% en otros valores	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
--------------------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

### 5.2.1 Activos financieros mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez

El siguiente cuadro muestra el detalle de los activos mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2021.

Concepto	Valor	Clasificación de Riesgo	Plazo en días	Días al vencimiento
Cuentas corrientes				
Banco Atlántida	US\$3,142,153.42	A+	0	0
Banco Agrícola	1,741.67	AAA	0	0
Banco de América Central	37,007.38	AAA	0	0
Total	US\$3,180,902.47			

### 5.2.2 Pasivos Financieros Derivados Liquidados sobre una Base Bruta y Neta

Al 31 de diciembre 2021 el fondo no contaba con instrumentos financieros derivados.

### 5.2.3 Partidas Fuera de Balance General

Las partidas fuera de Balance General se describen a continuación: Garantías a favor de los partícipes:

Emisor	Monto 2021	Vencimiento	Monto 2020	Vencimiento
SISA Seguros	2,700,000.00	18/10/2022 para tramo de \$ 685,000.00	515,000.00	13/10/2020
		27/09/2022 para tramo de \$ 1,515,000.00		
		09/08/2022 para tramo de \$ 500,000.00	0.00	NA

### 5.3 Riesgo de Crédito:

Este es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones y cause una pérdida financiera a la otra parte.

#### 5.3.1 Activos Financieros Deteriorados

Al 31 de diciembre de 2021 el Fondo no poseía activos financieros deteriorados.

### 5.4 Riesgo Operacional:

Es la posibilidad de incurrir en pérdida debido a las fallas en los procesos, de las personas, en los sistemas de información y a cause de acontecimientos externos; el riesgo operacional

incluye la gestión de la seguridad de la información, la continuidad del negocio y el riesgo legal.

Se llevan controles de los eventos de Riesgo operacional usando las herramientas proporcionadas en los anexos 1,2 y 3 de la NRP 11 Normas Técnicas para la gestión integral de Riesgos de las entidades de los mercados bursátiles. Asimismo, mediante el AC-008 Manual para la Gestión Integral de Riesgos de Atlántida Capital se elaboran mapas de riesgo operacional para evaluar mitigantes y prevenir posibles eventos de riesgo.

Durante el año 2021 se han realizado capacitaciones al personal para concientizar sobre la gestión del riesgo operativo y riesgos en general.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos. La unidad funcional de Riesgos es la encargada de medir y monitorear los riesgos a los que se encuentra expuesto el Fondo. Asimismo, la Gestora pone a disposición del público en su sitio web, información referente a metodología, políticas, y otras medidas para la gestión de los riesgos.

#### **Nota 6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

a) Composición del rubro del efectivo y Equivalentes de Efectivo.

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la composición del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo era la siguiente:

		<u>2021</u>		<u>2020</u>
Depósitos en cuenta corriente	US\$	3,180,902.48	US\$	337,987.00
Total	US\$	<u>3,180,902.48</u>	US\$	<u>337,987.00</u>

b) Conciliación del Efectivo y Equivalentes de Efectivo con el Estado de Flujo de efectivo.

	2021	2020
Depósitos en cuenta corriente	3,180,902.48	337,987.00
partidas del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>3,180,902.48</u>	<u>337,987.00</u>
Saldo de efectivo y equivalentes según Estado de Flujo de efectivo	3,180,902.48	337,987.00

Los criterios adoptados para determinar la composición de las partidas de efectivo y equivalentes de efectivo son los siguientes:

a. Los depósitos son a la vista en cuenta corriente; b. Los depósitos a plazo fijo tienen un vencimiento menor o igual a 90 días; c. Están sujetos a un riesgo poco significativo de

cambios en su valor; y d. se mantienen para cumplir con los compromisos de pago a corto plazo más que para propósitos de inversión.

Al 31 de diciembre de 2021, El Fondo no poseía disponible restringido.

## **Nota 7. Inversiones Financieras**

### **7.1 Activos Financieros Mantenidos para negociar, a Valor Razonable:**

- a) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había activos mantenidos para negociar.
- b) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había activos para cobertura de riesgos.

### **7.2 Activos Financieros Cedidos en Garantía:**

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había cedido títulos en garantía.

### **7.3 Activos Financieros Pendientes de Liquidación:**

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había activos pendientes de liquidar.

### **7.4 Inversiones Financieras Recibidas en Pago:**

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había recibido inversiones financieras como pago.

Límites de Inversión:

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no excedió los límites permitidos de inversión en cartera financiera. Lo anterior acorde al artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios.

## **Nota 8. Cuentas por Cobrar**

Al 31 de diciembre 2021 y 31 de diciembre 2020 el Fondo presenta saldos en Cuentas por Cobrar de US\$ 56,837.53 (US\$28,093.68 en 2020) que se compone de la siguiente forma.

	2021		2020	
Rendimiento por cobrar	US\$	11,275.59	US\$	2,285.26
Alquileres por cobrar		45,561.94		25,808.42
Total	US\$	56,837.53	US\$	28,093.68

Los rendimientos son el producto de intereses por cuenta corriente remunerada en los últimos treinta días.

Las cuentas por cobrar por alquileres corresponden a la provisión diaria de los últimos días del mes de diciembre 2021

## **Nota 9. Propiedades de Inversión**

### **9.1 Propiedades de Inversión**

El fondo reconoce las Propiedades de Inversión como activos cuando y solo cuando:

a) Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia el Fondo; y b) El costo del activo puede ser medido de forma confiable.

Las Propiedades de Inversión son las que se tienen para obtener ganancias, plusvalías o ambas, en vez de: a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios; b) Uso para fines administrativos; o c) Venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las Propiedades de Inversión son terrenos y edificios considerados en su totalidad o en parte.

La ubicación de dichas inversiones será en el territorio nacional de conformidad a lo establecido en la Ley de Fondos de Inversión.

Las Propiedades de Inversión se miden inicialmente al costo de adquisición más los costos transaccionales directos asociados.

El costo de adquisición se establece con base en el valúo de un perito inscrito en la Superintendencia o en otras entidades cuyo registro reconozca ésta, más o menos una variación prudencial de un 5% a 10%, porcentaje que será establecido en el Reglamento del Fondo, el cual será validado por el auditor externo.

Los costos transaccionales de una Propiedad de Inversión comprenden los desembolsos directamente atribuibles a la Propiedad e incluyen, por ejemplo: honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades si aplica y otros costos asociados a la transacción.

Cuando se efectúan erogaciones para sustituir uno o varios componentes de las Propiedades de Inversión, estos montos se incluirán como parte del costo de las Propiedades de Inversión a sustituir, al mismo tiempo se retirará el componente que se está sustituyendo.

El saldo de las propiedades de inversión al 31 de diciembre 2021 y 31 de diciembre 2020 se presenta de la siguiente manera:

	Inmueble		Saldos al 31/12/2019	Adquisición	Mejoras y otros	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	saldo al 31/12/2020
	Edificio Torre Futura	US\$	7,957,519.91	0.00	7,947.00	225,756.04	8,191,222.95
	Edificio Avante		0.00	5,009,969.91	0.00	0.00	5,009,969.91
		US\$	7,957,519.91	5,009,969.91	7,947.00	225,756.04	13,201,192.86
	Inmueble		Saldo al 31/12/2020	Adquisición	Mejoras y otros	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	Saldo al 31/12/2021
	Edificio Torre Futura	US\$	8,191,222.95	0.00	1,909.28	45,139.21	8,238,271.44
	Edificio Avante		5,009,969.91		130,504.02	179,129.65	5,319,603.58
	Edificio Centro Financiero Banco Atlántida			10,005,969.91			10,005,969.91
	Inmuebles Confía (Condominio comercial Loma Linda y terrenos Confía)			6,687,435.00			6,687,435.00
	Bodegas Westgate			7,806,250.00			7,806,250.00
	Edificio Insigne			4,754,200.00			4,754,200.00
		US\$	13,201,192.86	29,255,764.19	132,413.30	224,268.86	42,811,729.93

Generando ingresos por rentas de US\$ 1,742,193.25 (US\$723,929.95 en 2020).

Al 31 de diciembre de 2021, El Fondo había incurrido en gastos por mantenimiento de las propiedades de inversión por un monto de US\$7,474.06.

## 9.2 Propiedades Mantenedas para la Venta.

Una propiedad mantenida para la venta es un activo o grupo de activos sobre el cual el Fondo ha establecido un plan para su disposición o bien un activo que ha sido reclasificado a esta categoría. Para que una Propiedad de Inversión sea clasificada como mantenida para la venta, debe seguir los siguientes criterios:

a) Su valor en libros se recuperará principalmente a través de una transacción de venta; b) Debe estar disponible para su venta inmediata en sus condiciones actuales, sujeta sólo a los términos habituales para las ventas de dichos activos; c) Su venta debe ser altamente probable; y d) Debe ser vendido realmente de acuerdo con el compromiso adquirido por el Fondo en el plan de ventas desarrollado.

Al 31 de diciembre de 2021 el Fondo no presenta propiedades mantenidas para la venta.

## 9.3 Bienes Inmuebles Recibidos en Pago.

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el Fondo no había recibido bienes inmuebles en pago.

## Nota 10. Pasivos Financieros a Valor Razonable

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 en el Fondo no existían saldos en Pasivos Financieros.

## Nota 11. Cuentas por Pagar

El saldo de las cuentas por pagar al 31 de diciembre 2021 y 31 de diciembre 2020 fue de US\$275,617.83. (US\$123,011.42) que se compone de la forma siguiente:

	2021	2020
Comisiones por administración	64,966.02	11,247.21
Cuentas por pagar a partes relacionados	607.75	5,692.75
Servicios de terceros	17,129.24	0.00
Rentas recibidas por anticipado	112,445.06	105,761.46
Retenciones impuesto sobre la renta	395.00	310.00
Otras cuentas por pagar	80,074.77	0.00
Total	275,617.83	123,011.42

## Nota 12. Comisiones por Pagar

### a) Comisiones pendientes de pago a la Gestora

Al 31 de diciembre 2021 y 31 de diciembre de 2020 el Fondo presentaba un monto de US\$64,966.02 (US\$11,247.21 en 2020) en concepto de comisiones pendientes de pago a la Gestora Atlántida Capital, S.A.

### b) Política de remuneración a la Gestora por la administración del Fondo

Atlántida Capital S.A, Gestora de Fondos de Inversión puede cobrar, en concepto de administración del Fondo, hasta un 3.00% anual (provisionado a diario en base a días calendario y cobrada mensualmente) sobre el valor del Patrimonio del Fondo. Actualmente la comisión de administración es de un 2%.

### c) Comisiones pagadas a la Gestora

Durante el período comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre 2021 y 01 de enero al 31 de diciembre 2020 se pagó a la Gestora Atlántida Capital, S.A. en concepto de comisiones por administración del fondo la suma de US\$265,103.67 (US\$83,157.01).

## Nota 13. Préstamos por Pagar.

Al 31 de diciembre 2021 el Fondo refleja los siguientes préstamos con instituciones del sistema financiero.

Entidades financieras	Clasificación	Capital	Tasa de Interés	Plazo
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	Corriente	252,579.87	7%	
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	No corriente	6,043,625.06	7%	15 años
Totales		6,296,204.93		

El monto de los US\$252,579.87, corresponde a la porción circulante del préstamo a largo plazo otorgado por el Banco Atlántida de El Salvador, S.A.

Al 31 de diciembre 2020 el Fondo ha adquirido los siguientes préstamos con instituciones del sistema financiero.

Entidades financieras	Clasificación	Capital	Tasa de Interés	Plazo
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	Corriente	345,845.03	7%	
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	No corriente	6,052,735.71	7%	15 años
Totales		6,398,580.74		

Los gastos por obligaciones financieras se detallan a continuación:

	2021		2020	
Pago de intereses por obligaciones financieras	US\$	444,728.98	US\$	278,827.39
Comisiones por obligaciones financieras		2,996.65		1,408.86
Total	US\$	447,725.63	US\$	280,236.25

#### **Nota 14. Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el fondo no presenta saldos por provisiones.

#### **Nota 15. Patrimonio**

##### a) Cuotas de Participación

Numero de cuotas de participación emitidas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el número de cuotas de participación del fondo asciende a 7,303 y 1307 respectivamente, las cuales han sido emitidas y pagadas.

Cuotas de participación por tipos de aportes

Todas las cuotas de participación son aportes en dinero efectivo por los Participes. El Fondo no recibe aportes en especies, salvo aportes en inmuebles acorde a las condiciones estipuladas en su Reglamento Interno.

Valor unitario de cuotas de participación

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, fechas de corte, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 la NDMC 11, el valor unitario de las cuotas de participación es de US\$5,385.47 y US\$5,279.75 respectivamente.

Conciliación entre el número de cuotas al principio y al final del periodo

Al 31 de diciembre 2021 las cuotas de participación presentaron los siguientes movimientos:

Saldo inicial al 01 de enero de 2021	1,307
Aportes del periodo por nuevas emisiones	5,996
<b>Saldo al 31 de diciembre 2021</b>	<b>7,303</b>

31 de diciembre de 2020 las cuotas de participación presentaron los siguientes movimientos:

Saldo inicial al 01 de enero 2020	807
Aportes del periodo por nuevas emisiones	500
<b>Saldo al 31 de diciembre 2020</b>	<b>1,307</b>

Los derechos, privilegios y restricciones correspondientes a cada clase de cuotas de participación, incluyendo las restricciones sobre la distribución de beneficios, cuando aplique.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ no posee distintas clases de cuotas que originen diferentes derechos, privilegios o restricciones.

#### Estructura de participación de los partícipes en el Fondo

Tipo de Persona	Cuotas	Porcentaje
Natural	94	1.29%
Jurídica	7,209	98.71%
<b>Total</b>	<b>7,303</b>	<b>100.00%</b>

Forma de asignación de cuotas: en mercado primario en T o T+1.

Forma de asignación de rescates: en caso de que un inversionista desee salir del Fondo, este debe vender sus cuotas en mercado secundario por medio de una Bolsa de Valores.

b) Aumentos de capital

Durante el periodo que finalizó el 31 de diciembre 2021 se realizó emisión de 5,996 nuevas cuotas de participación, las cuales ya fueron pagadas.

c) Disminuciones de capital voluntarias y parciales.

Al 31 de diciembre 2021 no se realizaron disminuciones de capital.

d) Elementos adicionales a las participaciones:

La utilidad del ejercicio que acompañan a las participaciones asciende a US\$891,035.03.

### **15.1 Beneficios netos por 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.

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, los beneficios netos por distribuir ascienden a: US\$575,960.85.

### **15.2 Valor unitario de cuotas de participación**

Al 31 de diciembre 2021 el número de cuotas emitidas asciende a 7,303 y el valor unitario de las cuotas de participación asciende a US\$5,385.47, con un patrimonio de US\$38,384,166.74.

### **15.3 Total de cuotas de participación**

La emisión total del Fondo es por 30,000 participaciones a un precio unitario de US\$5,000.00, formando un patrimonio total de US\$150,000,000.00.

El fondo cuenta con cinco años para colocar toda la emisión.

### **16.1 Ingresos por Intereses y Dividendos**

a) Ingresos y gastos por intereses y dividendos que provienen de las distintas operaciones del Fondo

Ingresos:

	2021	2020
--	------	------

Ingresos percibidos		
Intereses por depósito en cuentas corrientes	US\$ 33,358.96	US\$ 7,289.79
Total	US\$ 33,358.96	US\$ 7,289.79

Al 31 de diciembre el fondo no posee gastos por intereses y dividendos

b) Método de cálculo de intereses aplicados

El método utilizado para el cálculo de intereses es sobre una base de año calendario o comercial de acuerdo con el tipo de inversión efectuada, la cual consiste en multiplicar la tasa de interés nominal o de rendimiento por el valor facial de la inversión dividiendo el resultado sobre la base que corresponda según el tipo de instrumento.

c) Ingresos no reconocidos por activos financieros deteriorados

Para el periodo que se informa el fondo no mantuvo activos financieros deteriorados, esto permitió reconocer los ingresos de forma oportuna.

d) Intereses y dividendos pendientes de cobro

Al 31 de diciembre 2021 los ingresos financieros devengados y no percibidos por el Fondo son los siguientes:

	2021
Ingresos no percibidos	
Intereses por depósito en cuentas corrientes	US\$ 11,275.59
Total	US\$ 11,275.59

**Nota 17. Ingresos por arrendamientos Arrendamiento operativo**

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 el fondo presenta un monto de US\$ 1,742,193.25 (US\$723,929.95) en concepto de ingresos por arrendamiento operativo.

**Nota 18. Ganancias o Pérdidas en Inversiones Financieras**

**18.1 Ganancias o Pérdidas por Ventas de Activos y Pasivos Financieros**

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 el fondo presenta ingresos y gastos generados por activos y pasivos financieros.

Ingresos:

Ingresos percibidos		2021		2020
Intereses por depósitos en cuenta corriente	US\$	33,358.96	US\$	7,289.79
Total	US\$	33,358.96	US\$	7,289.79

Gastos:

Gastos Pagados		2021		2020
Comisiones Operaciones	US\$	18,315.31	US\$	4,009.49
Bursátiles				
Custodia de Valores		927.01		15.73
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>19,242.32</b>	<b>US\$</b>	<b>4,025.22</b>

### **18.2 Ganancias o Pérdidas Netas por Cambios en el Valor Razonable de Activos y Pasivos Financieros.**

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 el fondo no presenta cambios en valor razonable de activos y pasivos financieros.

### **18.3 Ganancias Por Reversión de Deterioro y Pérdidas por Constitución de Deterioro de Activos Financieros.**

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 el fondo no presenta partidas en concepto de constitución o reversión de deterioro de activos financieros.

### **Nota 19. Ganancias o Pérdidas Netas en Propiedades de Inversión.**

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 el fondo presenta ganancias por revaluó de sus propiedades de inversión por un monto de US\$450,024.90 y US\$225,756.04.

### **Nota 20. Gastos por Gestión**

- a) Remuneraciones por administración del Fondo

El gasto de comisiones por administración del Fondo al 31 de diciembre 2021 y diciembre 2020 ascendió a US\$329,324.41 (US\$83,157.01 en 2020).

- b) Cambios en los porcentajes de las comisiones por administración

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, al 31 de diciembre 2021, no ha realizado cambios a la comisión de administración inicial del 2% anual, provisionada diaria, sobre el Patrimonio del Fondo.

### **Nota 21. Gastos Generales de Administración y Comités.**

Los Gastos Generales de Administración y de Comités al 31 de diciembre 2021 y diciembre 2020 ascendieron a \$88,030.41 (US\$14,772.01 en 2020).

### **Nota 22. Otros Ingresos o Gastos**

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 el fondo reporta otros gastos en concepto de comisiones bancarias, seguros y garantías por un valor de US\$194.41 (US\$27,975.42 en 2020).

### Nota 23. Partes Relacionadas

En el siguiente cuadro se detalla la tenencia de cuotas por la Gestora, entidades relacionadas a la misma Al 31 de diciembre 2021.

Partícipe	Cuotas al 31/12/2021	Porcentaje de participación
Empresas relacionadas	577	7.90%

### Nota 24. Régimen Fiscal

De acuerdo con el artículo 108 de la Ley de Fondos de Inversión, El fondo se encuentra excluido de la calidad de contribuyente del pago del impuesto sobre la renta y de cualquier otra clase de Impuesto, tasas y contribuciones especiales de carácter fiscal, No obstante, el Fondo Inmobiliario tiene el carácter de contribuyente para fines de la ley de impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios.

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 por un plazo de cinco años a partir de la constitución del primer fondo de inversión en El Salvador; la exención estará vigente hasta el año 2021.

Todo ingreso, rédito o ganancia proveniente de las cuotas de participación en Fondos de Inversión 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.

### Nota 25. Información sobre Custodia de Valores y Otros Activos

Al 31 de diciembre 2021 los activos financieros del Fondo estaban bajo custodia de La Central de Depósitos de Valores S.A. de C.V.

### Nota 26. Garantía Constituida

La Gestora ha constituido garantía a favor del Fondo de acuerdo con el siguiente detalle:

Detalle	31 de diciembre 2021
Especificación de Garantía	De exacto Cumplimiento a favor de los Partícipes de los Fondo de Inversión administrados por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión
N° Referencia	SISA Seguros: 223877 por tramo de \$ 500,000.00 226508 por tramo de \$ 685,000.00

Emisores	225894 por tramo de \$ 1,515,000.00
Representante de los Beneficiarios	SISA Seguros Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
Monto de la Garantía	\$ 2,700,000.00
% con relación al Patrimonio del Fondo	5.62%
Vigencia	SISA Seguros: 18/10/2022 para tramo de \$685,000; 27-09-2022 para tramo de \$1,515,000 y 09-08-2022 para tramo de \$500,000

---

Detalle	31-12-2020
Especificación de Garantía	De exacto Cumplimiento a favor de los Partícipes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ 89B1246
N° Referencia	89B1246
Emisor	ASSA Compañía de Seguros, S.A.
Representante de los Beneficiarios	Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
Monto de la Garantía	\$515,000
Monto de fianza	\$500,000
Documento de fianza	\$15,000 (Documento de fianza)
% con relación al Patrimonio del Fondo	7.46%
Vigencia	Del 13 de octubre de 2020 al 13 de octubre de 2021

### **Nota 27. Límites, Prohibiciones y Excesos de Inversiones**

Al 31 de diciembre 2021 el Fondo no presentaba excesos en los límites de inversión establecidos en las Normas Técnicas para las inversiones de los Fondos de Inversión (NDMC-07). Y en las normas técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17). Por otro lado, el Fondo se encuentra en el plazo para el cumplimiento de límites establecido en el artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17).

### **Nota 28. Litigios Pendientes**

Al 31 de diciembre 2021, no existían litigios pendientes en contra del fondo.

### **Nota 29. Tercerización de Servicios**

Al 31 de diciembre 2021 los servicios de Auditoría Interna, Oficialía de Cumplimiento y Tecnología fueron prestados por Banco Atlántida El Salvador, S.A., con quien se tiene un contrato firmado de plazo indefinido.

### **Nota 30. Pasivos y Activos Contingentes**

Al 31 de diciembre 2021, no existían Activos y Pasivos Contingentes.

### **Nota 31. Calificación de Riesgo**

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ posee las siguientes calificaciones de riesgo:

Empresa calificador de riesgo: Zumma Ratings, S.A de C.V. Comité de Clasificación Ordinario: 19 de octubre de 2021.

Riesgo de crédito y mercado: A-fii.sv

Fondos calificados Afii muestran una media-alta capacidad para preservar el valor del capital, sin incurrir en pérdidas por exposición a riesgo de crédito. Los activos del fondo y su portafolio de inversiones son discretamente sensibles frente a variaciones en las condiciones económicas o de mercado.

- Riesgo administrativo y operacional: Adm 2.sv  
El Fondo cuenta con alta calidad en las herramientas, políticas y procedimientos para la administración del fondo de inversión
- Perspectiva: Estable

Empresa calificador de riesgo: SCRiesgo Rating Agency. Sesión extraordinaria: N°6172021.

Fecha de ratificación: 28 de octubre de 2021.

- Riesgo de crédito: 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.

- Riesgo de mercado: 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.

- Perspectiva: estable.

### **Nota 32. Diferencias Significativas entre las Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Emitidas por el Regulador**

Al 31 de diciembre 2021 el Fondo no reporta diferencias significativas en la aplicación de criterios contables entre las Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Emitidas por el Regulador.

**Nota 33. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa**

En el Fondo no reporta hechos posteriores a la fecha de los estados financieros.

**Nota 34. Bienes y Derechos Recibidos en Pago.**

Al 31 de diciembre 2021 el Fondo no reporta Bienes y derechos recibidos en pago.

# INFORME DE COMITÉ DE VIGILANCIA

San Salvador, 27 de enero de 2022

## A LA ASAMBLEA ORDINARIA DE PARTÍCIPIES DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+

En concordancia a las atribuciones que el artículo 78 de la Ley de Fondos de Inversión establece, el Comité de Vigilancia del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ presenta su informe anual sobre su gestión durante el año 2021. El Comité de Vigilancia 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.

La Evaluación de Cumplimiento por parte del Comité de Vigilancia para el año 2021 es el siguiente:

Descripción	Cumple	No cumple	Anexo
Cumplimiento de reglamento interno del Fondo	X		1
Información completa y veraz a partícipes	X		2
Operaciones del Fondo de acuerdo con la Ley de Fondos de Inversión, a las normas técnicas que dicte el Banco Central y al reglamento interno del Fondo	X		3
Propuesta de auditores externos y auditor fiscal	X		4

El Comité de Vigilancia del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ declara que la información detallada en el presente informe es verdadera, completa, fidedigna y exacta, por lo que los suscritos son los responsables de su contenido.

E-SIGNED by Nathalia Reyes de Valdez  
on 2022-02-08 23:39:21 GMT

---

**Nathalia Reyes de Valdéz**  
Integrante de Comité de Vigilancia

E-SIGNED by Carlos Chávez  
on 2022-02-08 20:26:54 GMT

---

**Carlos Guillermo Chávez Díaz**  
Integrante de Comité de Vigilancia

E-SIGNED by Franco Jovel  
on 2022-02-09 02:24:41 GMT

---

**Franco Edmundo Jovel Carrillo**  
Integrante de Comité de Vigilancia

## Anexo 1. Cumplimiento de reglamento interno del Fondo.

- Estados Financieros.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+  
Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión  
(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,  
Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)  
(San Salvador, República de El Salvador)**

**Balance General**

Saldos al 31 de diciembre 2021 y de 2020

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021	2020
<b>Activo</b>			
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6	3,180,902.48	337,987.00
Cuentas por Cobrar Netas	8	56,837.53	28,093.68
Impuestos		3,401.13	2,002.23
Otros Activos		100,059.77	58,119.23
<b>Activos No Corrientes</b>			
Propiedades de Inversión	9.1	42,811,729.93	13,201,192.86
<b>Total Activos</b>		<b>US\$46,152,930.84</b>	<b>US\$13,627,395.00</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Préstamos con Bancos y Otras Entidades del Sistema Fin	13	252,579.87	345,845.03
Cuentas por Pagar	11	275,617.83	123,011.42
Impuestos por Pagar		24,397.52	162.52
<b>Pasivos No Corrientes</b>			
Prestamos de Largo Plazo	13	6,043,625.06	6,052,735.71
Depósitos en Garantía Recibidos a Largo Plazo		226,632.83	80,195.03
<b>Total Pasivos</b>		<b>US\$6,822,853.11</b>	<b>US\$6,601,949.71</b>
<b>Patrimonio</b>			
Participaciones	15	38,384,166.74	6,715,010.00
Resultados Por Aplicar		495,886.09	84,679.25
Patrimonio Restringido	19	450,024.90	225,756.04
<b>Total Patrimonio</b>		<b>US\$39,330,077.73</b>	<b>US\$7,025,445.29</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b>US\$46,152,930.84</b>	<b>US\$13,627,395.00</b>
<b>Número de Cuotas de Participación emitidas y pagadas</b>		<b>7,303.00</b>	<b>1,307.00</b>
<b>Valor Unitario de Cuota de Participación</b>		<b>5,385.47</b>	<b>5,279.75</b>

*Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros*

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)**  
(San Salvador, República de El Salvador)

**Estado de Resultado Integral**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y del 2020

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021	2020
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN</b>		<b>US\$1,775,552.21</b>	<b>US\$731,219.74</b>
Ingresos por Inversiones	16,18	33,358.96	7,289.79
Ingresos por Propiedades de Inversión	17	1,742,193.25	723,929.95
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>		<b>436,597.14</b>	<b>101,954.24</b>
Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros	18	19,242.32	4,025.22
Gastos por Gestión	20	329,324.41	83,157.01
Gastos Generales de Administración y Comités	21	88,030.41	14,772.01
<b>RESULTADOS DE OPERACIÓN</b>		<b>1,338,955.07</b>	<b>629,265.50</b>
Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras	13	447,725.63	280,236.25
Otros Gastos	22	194.41	27,975.42
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b>891,035.03</b>	<b>321,053.83</b>
<b>OTRA UTILIDAD INTEGRAL</b>			
Ganancias por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión	19	224,268.86	225,756.04
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO</b>		<b>US\$1,115,303.89</b>	<b>US\$546,809.87</b>
Ganancias por Título Participación Básicas (expresada en moneda (US\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota): +		152.72	418.37

*Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros*

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)**  
(San Salvador, República de El Salvador)

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

CONCEPTOS	Nota	Participaciones	Resultados por aplicar	Patrimonio restringido	Otro Resultado Integral	Patrimonio Total
<b>Balance al 31 de diciembre 2019</b>		<b>US\$4,035,000.00</b>	<b>US\$81,318.50</b>	<b>US\$0.00</b>	<b>US\$0.00</b>	<b>US\$4,116,318.50</b>
Incremento por nuevas cuotas de participación		2,680,010.00				2,680,010.00
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro						0.00
Transferencias netas de beneficios distribuibles						0.00
Beneficios distribuidos			(317,693.08)			(317,693.08)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura				225,756.04		225,756.04
Utilidad del periodo			321,053.83			321,053.83
<b>Balance al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>15</b>	<b>6,715,010.00</b>	<b>84,679.25</b>	<b>225,756.04</b>	<b>0.00</b>	<b>7,025,445.29</b>
Incremento por nuevas cuotas de participación		31,709,291.74				31,709,291.74
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro						0.00
Transferencias netas de beneficios distribuibles		(40,135.00)				(40,135.00)
Beneficios distribuidos			(479,828.19)			(479,828.19)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura				224,268.86		224,268.86
Ajuste por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión			891,035.03			891,035.03
Utilidad del periodo						891,035.03
<b>Balance al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>15</b>	<b>US\$38,384,166.74</b>	<b>US\$495,886.09</b>	<b>US\$450,024.90</b>	<b>US\$0.00</b>	<b>US\$39,330,077.73</b>

*Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros*

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)**  
(San Salvador, República de El Salvador)

**Estado de Flujos de Efectivo**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021	2020
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación</b>			
Intereses Recibidos		US\$24,368.63	US\$6,070.66
Depositos por arrendamientos Operativos Recibidos		146,437.80	16,303.04
Cobros a inquilinos		1,769,063.09	548,851.86
Pagos a proveedores de servicios		(118,121.12)	(54,241.79)
Pago de intereses sobre prestamos		(465,469.02)	(280,789.87)
Otros pagos relativos a la actividad		(252,684.50)	(81,027.30)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		<b>1,103,594.88</b>	<b>155,166.60</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión</b>			
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(29,386,268.21)	(5,017,916.91)
<b>Efectivo neto (usado) por actividades de inversión</b>		<b>(29,386,268.21)</b>	<b>(5,017,916.91)</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</b>			
Aportes de los partícipes		31,709,291.74	2,680,010.00
Préstamos Recibidos		0.00	2,500,000.00
Préstamos Pagados		(103,874.74)	(96,771.29)
Pago de Beneficios a Partícipes		(479,828.19)	(317,693.08)
<b>Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento</b>		<b>31,125,588.81</b>	<b>4,765,545.63</b>
<b>(Disminución) aumento Neto en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>		<b>2,842,915.48</b>	<b>(97,204.68)</b>
<b>Efectivo y Equivalente de Efectivo al 01 de enero 2020</b>		<b>337,987.00</b>	<b>435,191.68</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre 2020</b>	6	<b>US\$3,180,902.48</b>	<b>US\$337,987.00</b>

*Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros*

- Principales riesgos y clasificación de riesgo.

## Riesgo de Liquidez

- Composición del portafolio financiero: al 31 de diciembre de 2021, el 100% de las inversiones financieras se realizan en depósitos de cuenta corriente. Dentro de estas, el 98.78% están colocadas en Banco Atlántida El Salvador, S.A con calificación A+.

## Riesgo de Mercado

- Cartera financiera: el fondo no posee exposición a instrumentos de renta fija o bonos públicos.
- Cartera inmobiliaria:
  - Ningún inquilino se encuentra con descuento sobre alquiler
  - Se cuenta con ocupación del 100%

## Riesgo Operativo

No se han reportado eventos de riesgo operacional.

## Riesgo de Crédito

SCRiesgo Rating Agency en Sesión Ordinaria N° 6172021 del día 28 de octubre de 2021 otorgó la siguiente calificación:

Anterior		Actual	
Clasificación	Perspectiva	Clasificación	Perspectiva
scr A-2 (SLV)	Observación	scr A-2 (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 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.
- **(+) 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 Observación:** Se percibe que la probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo depende de la ocurrencia de un evento en particular.
- **Perspectiva Estable:** Se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

- Beneficios distribuidos.

Los beneficios fueron pagados el día jueves 20 de enero de 2022.

Descripción	Valor
Rendimiento al cierre de diciembre 2021	6.2525%
Valor Cuota de Participación Acumulado <sup>1</sup>	\$5,078.86633575
Beneficio por Cuota de Participación	\$67.90169656
Capital en Exceso por Cuota de Participación	\$10.96463919
Capital pagado en Exceso	\$80,074.76
Beneficio del periodo a distribuir <sup>2</sup>	\$495,886.09

<sup>1</sup> No incluye las plusvalías de valoración del inmueble

<sup>2</sup> Menos costos de custodia y comisión por derechos patrimoniales de CEDEVAL.

## Anexo 2. Información completa y veraz a partícipes.

- Información proporcionada a partícipes.

### Información proporcionada a los partícipes

Descripción	Periodicidad	Medio de difusión
Valor cuota de la participación, comisiones que perciba la Gestora, gastos que son cargados al Fondo con rendimiento diario	Diaria	Página web de la Gestora
Composición del Fondo por industria, Estados Financieros mensuales no auditados de la Gestora y sus Fondos	Mensual	Página web de la Gestora
Informe trimestral de desempeño del Fondo	Trimestral	Página web de la Gestora
Informe de Clasificación de Riesgo	Semestral	Página web de la Gestora y de empresa calificadora de riesgos
Estados Financieros auditados semestrales	Semestral	Página web de la Gestora y en un periódico de circulación nacional
Estados Financieros anuales auditados de la Gestora y sus Fondos	Anual	Página web de la Gestora y en un periódico de circulación nacional
Estados de Cuenta	Mensual	Correo electrónico registrado
Hechos Relevantes		
Emisiones		
Nombramiento de Auditor Externo	Máximo día hábil	
Renuncia de Administradores de Inversiones	siguiente de ocurrido el	Página web de la gestora
Distribución de beneficios	evento	
Forma de constitución de la garantía y cambios en el monto de la misma		
Informe sobre la Clasificación de Riesgo vigente		
Reglamento Interno del Fondo y su extracto		Página web de la Gestora

Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación y su extracto	Página web de la Gestora
Copia del Contrato de Suscripción al Fondo	Entrega física
Memoria de Labores	Página web de la Gestora

- Patrimonio y valor cuota.

## Patrimonio y Valor Cuota

Datos Generales (al 31 de diciembre de 2021)	Porcentaje/Cantidad
Patrimonio del Fondo	\$ 38,834,191.64
Valor Nominal de Participación	\$5,317.56697795
Cuotas de Participación en circulación	7,303
Rendimiento Diario Promedio Anualizado (promedio año 2021)	6.2525%

### Rendimiento Trimestral año 2021

Trim. I - 2021	6.2328%
Trim. II - 2021	4.6140%
Trim. III - 2021	5.0797%
Trim. IV - 2021	7.7066%



**Anexo 3. Operaciones del Fondo de acuerdo con la Ley de Fondos de Inversión, a las normas técnicas que dicte el Banco Central y al reglamento interno del Fondo.**

- Políticas de inversión.

## Política de Inversión

Descripción	Límite	Valor actual	Estado
VALORES DE DEUDA	0.80	0.00	Cumple
VALORES DE RENTA VARIABLE	0.50	0.00	Cumple
VALORES DE LA MISMA EMISION	0.30	0.00	Cumple
VALORES DE CONGLOMERADOS	0.25	0.00	Cumple
VALORES DE CONGLOMERADO DE LA GESTORA	0.10	0.00	Cumple
CONCENTRACION POR DEPARTAMENTO			Cumple
LA LIBERTAD	0.80	0.31	Cumple
SAN SALVADOR	0.80	0.68	Cumple
SANTA ANA	0.80	0.01	Cumple
INMUEBLES APORTADOS POR PERSONAS RELACIONADAS	0.4	0.00	Cumple
CUOTAS DE PERSONAS RELACIONADAS	0.4	0.07	Cumple
INMUEBLE INDIVIDUAL			Cumple
EDIFICIO TORRE FUTURA	0.8	0.17	Cumple
EDIFICIO AVANTE EL SALVADOR	0.8	0.11	Cumple
CENTRO FINANCIERO	0.8	0.22	Cumple
BODEGA WESTGATE	0.8	0.17	Cumple
EDIFICIO AFP CONFIA	0.8	0.15	Cumple
EDIFICIO TORRE INSIGNE	0.8	0.10	Cumple

- Detalle de inmuebles.

## Detalle de Inmuebles

### Locales en Edificio de Torre Futura

<b>Dirección</b>	Calle El Mirador entre 87 Y 89 Avenida Norte, Complejo World Trade Center, Colonia Escalón
<b>Código Interno</b>	1
<b>Departamento</b>	San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Actividades Inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
<b>Forma de Adquisición</b>	Combinación de cuotas de participación y préstamo bancario
<b>Valor en libros</b>	US\$ 8,236,362.16
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Perito valuador</b>	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
<b>Área adquirida</b>	3,481.71 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Vertical
<b>Tipo de vocación</b>	Oficina

### Locales en Edificio de Torre Avante

<b>Dirección</b>	Calle Llama del Bosque, Urbanización Madre Selva, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, Edificio Avante
<b>Código interno</b>	2
<b>Departamento</b>	La Libertad
<b>Actividad económica</b>	Actividades Inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
<b>Forma de Adquisición</b>	Combinación de cuotas de participación y préstamo bancario
<b>Valor en libros</b>	US\$ 5,189,099.56
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Perito valuador</b>	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
<b>Área adquirida</b>	1,914.12 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Vertical
<b>Tipo de vocación</b>	Comercial

### Edificio Centro Financiero Banco Atlántida

<b>Dirección</b>	Centro financiero, Blvd. Constitución y 1ra calle Pte. No. 3538, Col. Escalón
<b>Código interno</b>	3
<b>Departamento</b>	San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Institución bancaria que atiende a consumidores individuales, pymes y grandes corporaciones a través de productos y servicios financieros
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$ 10,005,969.91
<b>Tipo de Inmueble</b>	Urbano
<b>Perito valuador</b>	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
<b>Área adquirida</b>	10,678 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Horizontal
<b>Tipo de vocación</b>	Oficina

### Bodega Westgate

<b>Dirección</b>	K 101/2 Cr al Puerto de la Libertad, Porciones 1,2 y 3
<b>Código interno</b>	4
<b>Departamento</b>	La Libertad
<b>Actividad económica</b>	Otras Industrias Manufactureras
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$ 7,806,250.00
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Perito valuador</b>	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
<b>Área adquirida</b>	8,559 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Horizontal
<b>Tipo de vocación</b>	Comercial

### Edificio AFP CONFIA

<b>Dirección</b>	Carr Sta Tecla, Pje 2, Block 18, Col. Escalon
<b>Código interno</b>	5
<b>Departamento</b>	San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Actividades Inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contratación
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$ 6,687,435.00
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Perito valuador</b>	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
<b>Área adquirida</b>	7,873 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Horizontal
<b>Tipo de vocación</b>	Oficina

### Locales en Edificio Insigne

<b>Dirección</b>	Col. San Benito, Av. Las Magnolias, San Salvador
<b>Código interno</b>	6
<b>Departamento</b>	San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	\$4,754,200.00
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Perito valuador</b>	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
<b>Área adquirida</b>	3,508.09 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Vertical
<b>Tipo de vocación</b>	Comercial

#### Anexo 4. Propuesta de auditores externos y auditor fiscal.

- Oferta de servicios considerados para el año 2022.

Firma	Honorarios
Monroy & Asociados <sup>1</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auditoria Fiscal y Financiera: US\$ 4,150.00 + IVA</li></ul>
Romero Portillo & Asociados	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auditoria Financiera: US\$ 2,500.00 + IVA</li><li>• Auditoria Fiscal: US\$ 1,300.00 + IVA</li></ul>
KPMG	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auditoria Financiera: US\$ 8,320.00 + IVA</li><li>• Auditoria Fiscal: US\$ 3,180.00 + IVA</li></ul>

---

<sup>1</sup> El 01 de febrero de 2022, la firma Monroy & Asociados ajustó su oferta de servicios de Auditoría Fiscal y Financiera, su primera oferta era de US\$4,800.00 + IVA. El anexo detalla la última oferta presentada.

# DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Los miembros de la Junta Directiva y el Gerente General de la Gestora de Fondos de Inversión Atlántida Capital, S.A., a fin de cumplir los requisitos establecidos en el Manual de Contabilidad para Gestoras de Fondos de Inversión (NDMC-04), declaran que la información detallada en la presente Memoria de Labores es verdadera, completa, fidedigna y exacta; consecuentemente, los suscritos se hacen responsables de su contenido.



**Gabriel Eduardo Delgado Suazo**

Director Presidente

E-SIGNED by Edgardo Figueroa  
on 2022-02-08 20:51:43 GMT

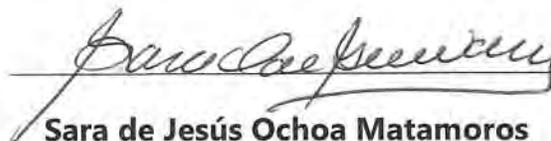
**Edgardo Rafael Figueroa Hernández**

Director Vicepresidente



**Carlos Marcelo Olano Romero**

Director Secretario



**Sara de Jesús Ochoa Matamoros**

Director Suplente

E-SIGNED by Carlos Coto  
on 2022-02-08 23:16:43 GMT

**Carlos Alberto Coto Gómez**

Director Suplente



**Luis José Noyola Palucha**

Director Suplente



**Javier Mayora Re**

Gerente General



# MEMORIA DE LABORES 2020

---



**Fondo Inmobiliario**  
**Atlántida Progresas+**

# CONTENIDO

<b>MENSAJE DEL PRESIDENTE .....</b>	<b>7</b>
<b>MENSAJE DEL PRESIDENTE .....</b>	<b>I</b>
<b>GOBIERNO CORPORATIVO .....</b>	<b>7</b>
1. JUNTA DIRECTIVA (2017-2023) .....	7
2. ACCIONISTAS.....	7
3. ORGANIGRAMA DE GESTORA ATLÁNTIDA CAPITAL.....	7
4. COMITÉS.....	8
4.1 COMITÉ DE AUDITORÍA.....	8
4.2 COMITÉ DE INVERSIONES (CI) .....	10
4.3 COMITÉ DE RIESGOS .....	15
4.4 COMITÉ DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y ACTIVOS.....	18
<b>AUTORIZACIONES .....</b>	<b>7</b>
5. AUTORIZACIONES EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO .....	20
<b>INVERSIONES DEL FONDO .....</b>	<b>7</b>
6. INVERSIONES DEL FONDO .....	22
COMISIONES.....	23
GASTOS.....	24
<b>GESTIÓN DE RIESGOS .....</b>	<b>7</b>
7. GESTIÓN DE RIESGOS .....	27
7.1 PROCESO DE GESTIÓN DE RIESGOS.....	27
7.2 PRINCIPALES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD .....	28
7.2.1 RIESGO NO FINANCIERO .....	29
7.2.1.1 Riesgo Operacional .....	29
7.2.1.2 Riesgo legal .....	29
7.2.1.3 Riesgo tecnológico .....	29
7.2.1.4 Riesgo reputacional.....	29
7.2.1.5 Riesgo estratégico .....	30

7.2.1.6	Riesgo de fraude .....	30
7.2.1.7	Riesgo de contraparte.....	30
7.2.2	RIESGO FINANCIERO .....	30
7.2.2.1	Riesgo de mercado.....	30
7.2.2.2	Riesgo de liquidez .....	30
7.2.2.3	Riesgo de crédito.....	31
7.2.3	RIESGO EXTERNO .....	31
7.2.3.1	Riesgo Nacional E Internacional.....	31
7.3	<i>POLÍTICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS</i> .....	31
7.4	<i>DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍAS Y HERRAMIENTAS PARA LA MITIGACIÓN DE RIESGOS</i> ....	32
	<b>INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES .....</b>	<b>36</b>



# MENSAJE DEL PRESIDENTE

 **Fondo Inmobiliario**  
**Atlántida Progresas+**

## MENSAJE DEL PRESIDENTE

En nombre de la Junta Directiva de Atlántida Capital S.A, Gestora de Fondos de Inversión me complace presentar la Memoria de Labores correspondiente al cierre del año 2020, así como un breve recuento de los principales acontecimientos en dicho período. A pesar del desafiante entorno económico al que nos enfrentamos como país y como sociedad, producto de la pandemia de COVID-19, en Atlántida Capital hemos alcanzado logros muy importantes, que se han venido materializando principalmente a partir del mes de agosto de 2020. El crecimiento de nuestros fondos de inversión abiertos a partir de la anterior fecha ha sido constante, ordenado y continuo; esto ha permitido cimentar nuestras bases de crecimiento en el futuro. Ya en los dos primeros meses del actual ejercicio 2021, nuestro fondo abierto de Crecimiento se ha colocado a la cabeza de su segmento de mercado, sentando un precedente en cuanto a nuestra participación en el mercado salvadoreño con nuestros Fondos de Inversión. Por lo que respecta a nuestro Fondo Inmobiliario, único fondo cerrado en nuestro país, la adquisición de un nuevo inmueble confirma nuestro compromiso de rentabilidad y permanencia en este segmento.

Permítanme reseñar lo que considero los logros más importantes a destacar:

- Mejora de Calificación de riesgo para los Fondos Liquidez y Crecimiento, por parte de las empresas Zumma Ratings y SCRiesgo.
- Crecimientos importantes en patrimonio y número de partícipes de los Fondos administrados: Fondo Liquidez: 390%, Fondo Crecimiento: 140%
- Segunda compra del Fondo Inmobiliario, por un activo de US\$5MM
- Continuamos siendo la Gestora que ofrece los rendimientos más altos de la industria en los distintos Fondos de Inversión administrados.

Durante el presente ejercicio que se inicia, continuaremos fortaleciendo nuestro compromiso tanto con nuestros accionistas, como con los partícipes de los Fondos y con los inversores del mercado salvadoreño, ampliando nuestra gama de productos y servicios, para atender de manera oportuna las exigencias requeridas por los diferentes segmentos del mercado. Este compromiso, se mantendrá focalizado en el binomio calidad y rentabilidad

Reiteramos nuestro agradecimiento a nuestros accionistas y a los partícipes de nuestros fondos, agradeciéndoles la confianza que han depositado en nosotros.

Atentamente,

***Fernando Luis de Mergelina Alonso de Velasco***

***Director Presidente***



# GOBIERNO CORPORATIVO

 **Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresas+**

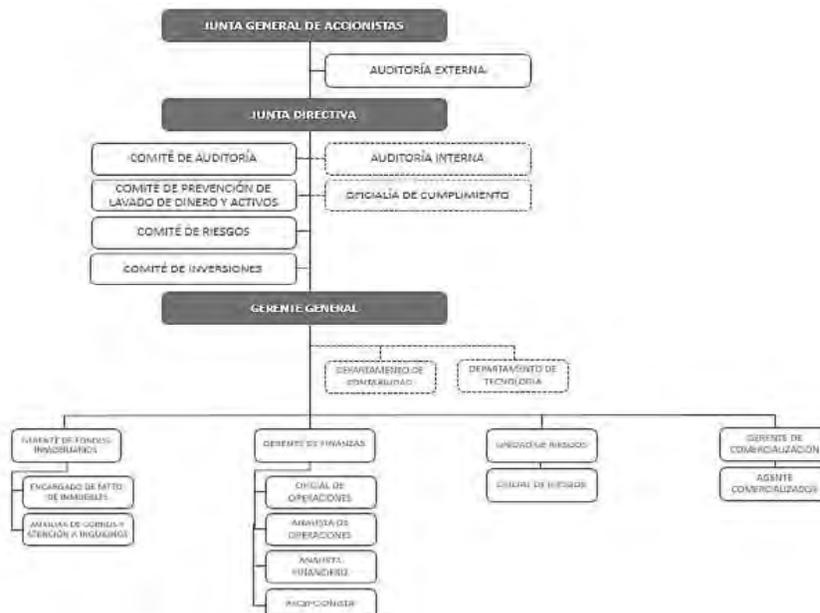
## 1. JUNTA DIRECTIVA (2017-2023)

Cargo	Nombre
Director presidente	Fernando Luis de Mergelina Alonso de Velasco
Director vicepresidente	Edgardo Rafael Figueroa Hernández
Director secretario	Luis Armando Montenegro Monterrosa
Primer Director Suplente	Carlos Marcelo Olano Romero
Segundo Director Suplente	Lourdes Isabel Madrid Rivas
Tercer Director Suplente	Carlos Alberto Coto Gómez

## 2. ACCIONISTAS

Nombre	Acciones Suscritas	Porcentaje de participación
Inversiones Financieras Atlántida, S.A.	24,999	99.996%
Guillermo Bueso Anduray	1	0.004%
<b>Total</b>	<b>25,000</b>	<b>100%</b>

## 3. ORGANIGRAMA DE GESTORA ATLÁNTIDA CAPITAL



## 4. COMITÉS

### 4.1 COMITÉ DE AUDITORÍA

El Comité de Auditoría es el encargado de dar apoyo en el control y seguimiento de las políticas, procedimientos y controles establecidos por el Negocio.

El Comité será formado por dos directores de Atlántida Capital (uno externo y uno interno), el Auditor Interno de Banco Atlántida El Salvador, el Gerente General y se reunirá de manera trimestral previamente a la celebración de la Junta Directiva.

Las responsabilidades de dicho Comité serán las siguientes:

- Velar por el cumplimiento de los acuerdos de la Junta General de Accionistas, o su equivalente según la entidad de que se trate, de la Junta Directiva o su equivalente y de las disposiciones de la Superintendencia, del Banco Central y de otras instituciones públicas cuando corresponda.
- Dar seguimiento a las observaciones que se formulen en los informes del Auditor Interno, del Auditor Externo, de la Superintendencia y de otras instituciones públicas, para corregirlas o para contribuir a su desvanecimiento, lo cual deberá ser informado oportunamente a la Superintendencia.
- Informar con regularidad a la Junta Directiva del seguimiento a las observaciones de los informes listados del Auditor Interno, del Auditor Externo, de la Superintendencia y de otras instituciones públicas.
- Colaborar en el diseño y aplicación del control interno proponiendo las medidas correctivas pertinentes.
- Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría externa, monitorear el proceso de respuesta a las observaciones incluidas por el Auditor Externo en su Carta de Gerencia.
- Opinar ante la Junta Directiva, sobre:

- Cualquier diferencia de criterio entre la gerencia y los Auditores Externos, respecto a políticas y prácticas contables.
- El informe final de los Auditores Externos, especialmente en lo referente a las salvedades o cualquier calificación de la opinión.
- El análisis realizado desde el punto de vista técnico para contratar al mismo auditor para el período siguiente o de sustituirlo en su caso.
- Evaluar la labor de Auditoría Interna, así como el cumplimiento de su plan anual de trabajo y demás obligaciones contenidas en las “Normas Técnicas de Auditoría Interna para los Integrantes del Sistema Financiero” (NRP-15), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.
- Proponer a la Junta Directiva y ésta a su vez a la Junta General de Accionistas el nombramiento de los Auditores Externos y del Auditor Fiscal. En la contratación de los Auditores Externos deberá considerarse su independencia respecto de otros servicios profesionales proporcionados, tal como lo establece el artículo relativo a la incompatibilidad con otros servicios profesionales establecido en las “Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa” (NRP-18), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas. En los casos de las instituciones públicas, verificar que los términos de referencia para la contratación de los Auditores Externos y Auditor Fiscal, consideren condiciones de independencia respecto de otros servicios profesionales proporcionados, tales como consultorías, en los cuales su juicio podría verse afectado.
- Conocer y evaluar los procesos relacionados con información financiera y los sistemas de control interno de la entidad.
- Cerciorarse que los estados financieros intermedios y de cierre de ejercicio sean elaborados cumpliendo los lineamientos normativos.

### **Miembros de Comité de Auditoría:**

- Luis Armando Montenegro Monterrosa
- Carlos Marcelo Olano Romero
- Francisco Javier Mayora Re
- Tito Ernesto Linares

**Número de sesiones en el periodo:** 6 sesiones

<b>Número de sesión</b>	<b>Número de Acta</b>	<b>Fecha de celebración de Comité de Auditoría</b>
<b>1</b>	01/2020	04/feb/2020
<b>2</b>	02/2020	07/abr/2020
<b>3</b>	03/2020	16/jul/2020
<b>4</b>	04/2020	10/sep/2020
<b>5</b>	05/2020	09/oct/2020
<b>6</b>	06/2020	09/dic/2020

### **Temas tratados a lo largo del periodo:**

- Informes emitidos – Principales Hallazgos
- Seguimiento Acciones Acordadas
- Estatus del Plan de Trabajo 2019
- Propuesta – Nombramiento Auditor Externo 2020

## **4.2 COMITÉ DE INVERSIONES (CI)**

Los miembros que formarán parte del CI son los siguientes: Tres directores Externos de la Sociedad, y el Gerente General.

Cada miembro del CI es responsable de aportar los análisis y evaluaciones que consideren oportunos para la evaluación de las estrategias de inversión de cada uno de los Fondos de Inversión que administre la Gestora.

Los miembros del CI deberán poseer al menos 3 años en experiencia bancaria y poseer notoria ética empresarial. Asimismo, los miembros deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma NDMC-07 en su Art 26.

Es responsabilidad del CI reunirse cuando sea necesario tomar decisiones de inversión para los Fondos administrados, lo cual deberá ser al menos con frecuencia mensual para revisar entre otros los siguientes temas:

- Entorno macroeconómico y sus perspectivas
- Entorno sectorial y sus perspectivas
- Estudios y análisis de compañías
- Comportamientos del mercado
- Propuestas de nuevos emisores y/o títulos valores
- Resultado de los controles de riesgos fiduciarios
- Cambios en normativas aplicables
- Evaluación de desempeño de todos los Fondos de Inversión

#### **Miembros de Comité de Inversiones de Fondos de Inversión Abiertos:**

- Fernando Luis de Mergelina Alonso de Velasco
- Francisco Javier Mayora Re
- José Faustino Láinez Mejía

**Número de sesiones en el periodo:** 12 sesiones.

<b>Número de sesión</b>	<b>Número de Acta</b>	<b>Fecha de celebración de Comité de Inversiones de Fondos de Inversión Abiertos</b>
1	01/2020	13/feb/2020
2	02/2020	19/mar/2020

3	03/2020	14/abr/2020
4	04/2020	20/may/2020
5	05/2020	18/jun/2020
6	06/2020	19/jul/2020
7	07/2020	18/ago/2020
8	08/2020	17/sep/2020
9	09/2020	16/oct/2020
10	10/2020	18/nov/2020
11	11/2020	17/dic/2020
12	12/2020	15/ene/2021

### **Temas tratados a lo largo del periodo:**

Gestión de inversiones de Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo y Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Crecimiento de Mediano Plazo: se presentan indicadores para la medición del desempeño de la gestión de inversiones y la composición del portafolio.

### **Miembros del Comité de Inversión de Fondos de Inversión Cerrados:**

- Arturo Herman Medrano Castañeda
- Fernando Luis de Mergelina Alonso de Velasco
- Carlos Turcios Melgar
- Francisco Rodolfo Bertrand Galindo
- Carlos Marcelo Olano Romero
- Edgardo Rafael Figueroa Hernández

### **Participantes, no miembros:**

- Francisco Javier Mayora Re

**Número de sesiones en el período:** 10 sesiones

<b>Número de sesión</b>	<b>Número de Acta</b>	<b>Fecha de celebración de Comité de Inversiones Fondos de Inversión Cerrados</b>
1	01/2020	16/ene/2020
<b>2</b>	02/2019	10/feb/2020
3	03/2019	19/mar/2020
<b>4</b>	04/2020	14/abr/2020
5	05/2020	20/may/2020
6	06/2020	02/jul/2020
7	07/2020	19/ago/2020
8	08/2020	09/oct/2020
9	09/2020	17/nov/2020
10	10/2020	18/ene/2021

### **Temas tratados a lo largo del periodo:**

#### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 01/2020

San Salvador, 16 de enero de dos mil veinte

1. Presentación de Informe de Gestión Trimestre IV, diciembre 2020.
2. Actualización de propiedades en análisis.

#### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 02/2019

San Salvador, 10 de octubre del dos mil diecinueve

1. Resumen de Estados Financieros al 30 de septiembre de 2019.
2. Gráficos más relevantes.
3. Medición y administración del riesgo.

#### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 03/2020

San Salvador, 19 de marzo de dos mil veinte

1. Oferta propuesta de compra de propiedad en análisis.

### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 04/2020

San Salvador, 14 de abril de dos mil veinte

1. Resumen de Estados Financieros al 31 de marzo de 2020.
2. Gráficos Relevantes sobre la composición del portafolio de inversiones inmobiliario.
3. Presentación de Indicadores de medición y administración del riesgo.

### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 05/2020

San Salvador, 20 de mayo de dos mil veinte

1. Presentación de propuestas de compras de inmuebles.
2. Antecedentes de estudio de mercado.
3. Autorización de contratación de crédito hipotecario.

### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 06/2020

San Salvador, 12 de julio de dos mil veinte

1. Actualización de situación de Inquilinos.
2. Actualización Propuesta de Compra de Inmueble.

### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 07/2020

San Salvador, 19 de agosto de dos mil veinte

1. Presentación de Informe de Gestión Trimestre II, junio 2020.
2. Actualización de situación de inquilinos.

### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 08/2020

San Salvador, 09 de octubre de dos mil veinte

1. Presentación de Informe de Gestión Trimestre III, septiembre 2020.
2. Gráficos Relevantes sobre la composición del portafolio de inversiones inmobiliario.
3. Presentación de Indicadores de medición y administración del riesgo.

#### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 09/2020

San Salvador, 17 de noviembre de dos mil veinte

1. Presentación de Informe de Gestión Trimestre III, septiembre 2020.
2. Gráficos Relevantes sobre la composición del portafolio de inversiones inmobiliario.
3. Presentación de Indicadores de medición y administración del riesgo.

#### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 10/2020

San Salvador, 18 de enero de 2021

1. Presentación de Informe de Gestión Trimestre III, septiembre 2020.
2. Gráficos Relevantes sobre la composición del portafolio de inversiones inmobiliario.
3. Presentación de Indicadores de medición y administración del riesgo.

### **4.3 COMITÉ DE RIESGOS**

El Comité de Riesgos es responsable del seguimiento de la Gestión Integral de Riesgos, apoya desde una posición de autoridad sobre las áreas operativas las labores realizadas por el Jefe de Riesgos y es el enlace entre la última con la Junta Directiva.

El Comité de Riesgos deberá estar integrado al menos por: Un miembro de la Junta Directiva, Jefe de Riesgos y al menos un Asesor externo designado por la Junta Directiva; el 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.

Las responsabilidades del Comité de Riesgos comprenden las siguientes actividades siguientes:

- Velar porque el Negocio cuente con la adecuada estructura organizacional, políticas, manuales y recursos para la gestión integral de riesgos.
- Proponer a aprobación de la Junta Directiva:
  - Políticas y manuales para la gestión integral de riesgos
  - Límites de exposición de los distintos riesgos identificados
  - Mecanismos para acciones correctivas y planes de contingencia
  - Excepciones al exceso de límites y controles especiales para los mismos
- Validar la metodología para medir, controlar, monitorear y mitigar los distintos tipos de riesgos que está expuesto el negocio, así como validar las acciones correctivas en el caso que se materialice el riesgo.
- Informar a la Junta Directiva los resultados de gestión integral de riesgos y del ambiente de control del Negocio
- Dar seguimiento a los planes correctivos para normalizar incumplimientos
- Remitir a la SSF el reporte de Informe de Evaluación Técnica de la Gestión Integral de Riesgos, según lo establecido en la NRP-11 "Normas Técnicas para la gestión integral de riesgos de las entidades de los mercados bursátiles".
- Informar a la SSF, en un plazo máximo de tres días hábiles posteriores, cualquier aspecto relacionado con la exposición de riesgos que puedan impactar en forma cualitativa o cuantitativa.

- Aprobar los programas de capacitación que deberán desarrollarse anualmente para todo el personal de la entidad, con temas relacionados con la Gestión de Riesgos.

**Miembros de Comité de Riesgos:**

- José Faustino Laínez Mejía
- Carlos Marcelo Olano Romero
- Luis Armando Montenegro Monterrosa
- Carlos José Moreno Rivas

**Participantes del Comité de Riesgos, con voz y sin voto:**

- Francisco Javier Mayora Re

**Número de sesiones en el periodo:** 5 sesiones

Número de sesión	Número de Acta	Fecha de celebración de Comité de Riesgos
1	01/2020	04/feb/2020
2	02/2020	07/abr/2020
3	03/2020	16/jul/2020
4	04/2020	07/oct/2020
5	05/2020	18/ene/2021

**Temas tratados a lo largo del periodo:**

- Presentación del Informe Anual de Evaluación Técnica de la Gestión Integral de Riesgos 2020.
- Gestión de Riesgos de Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo, Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Crecimiento a Mediano Plazo y Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+.
- Informe de Cumplimiento Interno y Externo.

- Reestructuración de Comité de Riesgo
- Cumplimiento de Plan de Capacitaciones 2020.

#### 4.4 COMITÉ DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y ACTIVOS

El Comité de Prevención de Lavado de Dinero es el 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.

Formarán parte del Comité de Prevención de Lavado de Dinero el Oficial de Cumplimiento, un miembro de la Junta Directiva, un asesor externo y el Gerente General; dicho 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.

Dentro de las responsabilidades del Comité de Prevención de Lavado de Dinero, se encuentran las siguientes:

- Velar por el cumplimiento del marco legal y normativas emitidas por el Banco Central de Reserva e Instructivos de la Fiscalía General de la República en materia de prevención de lavado de dinero y activos
- Establecer medidas razonables para llevar a cabo el proceso de debida diligencia para los clientes de Atlántida Capital.
- Proponer a aprobación de la Junta Directiva las Políticas, procedimientos y Plan de Trabajo de prevención de LD/FT
- Aprobar las herramientas informáticas para el control y monitoreo de las transacciones efectuadas por los clientes y usuarios del Negocio

- Aprobar los programas de capacitación que deberán desarrollarse anualmente para todo el personal de la entidad, con temas relacionados con la prevención de los riesgos de LD/FT
- Establecer las metodologías para segmentar los factores de riesgo e identificar las formas y tipologías a través de las cuales se puede presentar los riesgos de LD/FT
- Evaluar las transacciones inusuales o sospechosas detectadas con el objetivo de fortalecer los procedimientos, políticas y controles internos adoptados.

#### **Miembros de Comité de Prevención de Lavado de Dinero y Activos:**

- Fernando Luis de Mergelina Alonso de Velasco
- Mark Caldwell
- Francisco Javier Mayora Re
- Edson David Martínez García

#### **Número de sesiones en el periodo:** 5 sesiones

<b>Número de sesión</b>	<b>Número de Acta</b>	<b>Fecha de celebración de Comité de Prevención de Lavado de Dinero y Activos</b>
<b>1</b>	01/2020	16/ene/ 2020
<b>2</b>	02/2020	06/abr/2020
<b>3</b>	03/2020	15/jul/2020
<b>4</b>	04/2020	08/oct/2020
<b>5</b>	05/2020	09/dic/2020

#### **Temas tratados a lo largo del periodo:**

- Presentación de Informe de gestión LA/FT.
- Plan de trabajo y capacitación para la prevención de LD/FT de 20.



# AUTORIZACIONES

 **Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresa+**

## 5. AUTORIZACIONES EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

No se presentaron autorizaciones en el periodo reportado.



# INVERSIONES DEL FONDO

 **Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresas+**

## 6. INVERSIONES DEL FONDO

Atlántida Capital, en aras de mantener un adecuado nivel de patrimonio, ha realizado Inversiones, en 2020, por cuenta del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+. A continuación, se expone un resumen de las inversiones:

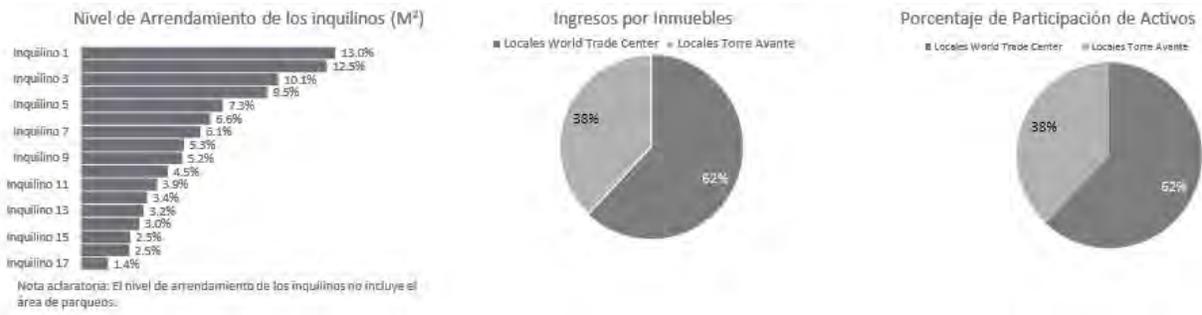


### COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO

Clasificación	Porcentaje	Detalle
Por tipo de instrumento	100%	\$337,987 (Depósitos en cuentas corrientes)
Por sector económico	100%	Banca
Por emisor	98.72%	Banco Atlántida de El Salvador, S.A.
	1.28%	Otros bancos
Por clasificación de riesgo	98.72%	A+
	1.28%	AAA
Por tipo de moneda	100%	US\$
Por país de origen del emisor	100%	El Salvador

### COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO DE INMUEBLES

Clasificación	Porcentaje/Cantidad	Detalle
Por tipo de inmueble	100%	\$13,201,192.86(Urbano)
Por ubicación geográfica	100%	62% San Salvador, 38% La Libertad
Por sector económico	100%	70% Oficinas, 20% Servicios, 10% Restaurantes
Inmuebles pertenecientes de personas relacionadas	0%	Ninguno
Rendimiento pagado	7.01%	Rendimiento diario anualizado al corte del 31 de diciembre de 2020.
Cantidad de Inmuebles	2	Locales de Oficinas en Complejo World Trade Center y Avante
Cantidad de Inquilinos	17	Contratos de arrendamiento
Área total adquirida	6,958.08	M <sup>2</sup>
Porcentaje de morosidad	0%	a diciembre 2020
Porcentaje de ocupación	95.27%	a diciembre 2020
Nivel de endeudamiento	0.92	veces el patrimonio



DATOS GENERALES	
Datos Generales	Valor
Administrador de Inversiones	Lic. Francisco Javier Mayora Re
Clasificación de riesgo del Fondo	A-2 SCRIESGO (SLV); A-2 ZUMMA (SLV)
Depositaria	Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
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.
Resumen de los objetivos y políticas de inversión	Refiérase al <i>Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres +</i> , numeral 5.3.
Tipo de Fondo	Cerrado Inmobiliario
Fecha de inicio de operaciones	10/09/2019
Patrimonio del Fondo	\$6,900,631.04
Cuotas de participación	1307
Número de Partícipes	34
Valor Cuota (al 31/12/2020)	\$5,279.74830910
Precio de mercado de la cuota de participación	\$5,279.74830910
Valor Nominal	\$5,279.74830910
VAR(USD)	\$0.00
Comisión de administración	2.00%

## 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 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.

## GASTOS

Gastos con cargo al Fondo	Valor
Honorarios de auditores externos del Fondo	Mínimo \$4,800 anual.
Gastos de organización de asamblea anual y de asambleas extraordinarias de inversionistas	Mínimo \$4,800 anual.
Impuestos territoriales y municipales de los inmuebles del Fondo	Mínimo 0.25% sobre el valor declarado del inmueble.
Seguros de cobertura general (todo riesgo daño físico, rentas caídas, responsabilidad civil y otros que requieran los inmuebles del Fondo)	Mínimo 0.25% en concepto de prima.
Mantenimiento físico de los inmuebles	Mínimo 0.50% sobre el valor del inmueble.
Valoraciones de las propiedades	Mínimo \$4,800 anual.
Valoraciones de las inversiones	Mínimo \$10,000 anual.
Servicios de Custodio de los activos financieros del Fondo, así como de los títulos de participación en circulación	Función de tarifas de CEDEVAL.
Las comisiones BVES realice a través de sus sistemas transaccionales	Función de tarifas de BVES.
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.



# GESTIÓN DE RIESGOS

 **Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresas+**

## 7. GESTIÓN DE RIESGOS

### 7.1 PROCESO DE GESTIÓN DE RIESGOS

La administración o gestión integral del riesgo es un proceso continuo que de forma sistemática identifica, mide, monitorea, controla o mitiga y divulga los distintos riesgos a los que está expuesta la empresa.

Para que el proceso sea efectivo demanda que éste sea un ciclo de retroalimentación permanente entre las etapas y todos los niveles de la organización. Los pasos en el proceso de gestión de riesgo no son etapas estáticas, sino que corresponden a un flujo de información que debe ocurrir de manera sistemática y continua entre los distintos niveles y áreas funcionales, y que garantiza que los distintos riesgos y su gestión son reevaluados de forma permanente para poder ser gestionados de manera efectiva.

<b>Etapas del Proceso</b>	<b>Descripción</b>
Identificación	Se reconocen y se entienden los riesgos existentes en cada operación, producto, proceso y línea de negocio que desarrolla la entidad y de aquellos que se produzcan en las nuevas líneas de negocio. En esta etapa se identifican los factores de riesgos, que son variables y cuyos movimientos pueden generar cambios en el patrimonio de la entidad o en el de los fondos que esta administra.
Medición	Se refiere a cuantificación de los riesgos con el objeto de determinar el cumplimiento o adecuación de las políticas, los límites fijados y medir el posible impacto económico en los resultados financieros de la entidad. Las metodologías y herramientas para medir los riesgos deben estar de conformidad con su estructura organizacional, volumen y naturaleza de sus operaciones y los niveles de riesgos asumidos.

Control o Mitigación	Busca que las políticas, límites y procedimientos establecidos para el tratamiento y mitigación de los riesgos sean apropiadamente ejecutados. Se refiere a las acciones o mecanismos de cobertura y control implementados por la entidad con la finalidad de prevenir o reducir los efectos negativos en caso de materializarse los eventos adversos de los riesgos identificados y gestionados. Debe establecerse un plan de acción para implementar medidas que busquen mitigar los eventos de riesgos identificados.
Monitoreo	<p>Da seguimiento sistemático y permanente a las exposiciones de riesgos, su evolución, tendencia y los resultados de las acciones adoptadas. Los sistemas que se utilicen deberán asegurar una revisión periódica y objetiva de las posiciones de riesgos y la generación de información suficiente para apoyar los procesos de toma de decisiones. Las prácticas de control son los procesos y mecanismos para:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimizar los factores de riesgo</li> <li>- Garantizar la calidad de la operación</li> <li>- Fortalecer los mecanismos de control interno.</li> <li>- Cumplir con la normatividad.</li> <li>- Establecer límites</li> </ul> <p>No todo riesgo puede controlarse en su totalidad.</p>

## 7.2 PRINCIPALES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD

Existen muchos tipos de riesgo que son comunes a todas las Gestoras de Fondos de Inversión y que pueden ser catalogados en tres grandes categorías, como se muestra en el siguiente cuadro:

<b>RIESGO NO FINANCIERO</b>	<b>RIESGO FINANCIERO</b>	<b>RIESGO EXTERNO</b>
Riesgo operacional Riesgo legal Riesgo tecnológico Riesgo reputacional Riesgo estratégico Riesgo de fraude Riesgo de contraparte	Riesgo de mercado Riesgo de liquidez Riesgo de crédito	Riesgo nacional e internacional

## **7.2.1 RIESGO NO FINANCIERO**

### **7.2.1.1 Riesgo Operacional**

El Riesgo Operativo es la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, y la infraestructura.

### **7.2.1.2 Riesgo legal**

Es el que puede verificarse en la organización y comprende la exposición a sanciones, penalidades, suspensión o cancelación de autorizaciones o registros, u obligada a indemnizar daños u otras consecuencias económicas y de otra índole por el incumplimiento de normas jurídicas y obligaciones contractuales.

### **7.2.1.3 Riesgo tecnológico**

Es aquel que se define como la posibilidad de que existan consecuencias indeseables o inconvenientes de un acontecimiento relacionado con el acceso o uso de la tecnología y cuya aparición no se puede determinar a priori.

### **7.2.1.4 Riesgo reputacional**

Es la posibilidad de que se produzcan pérdidas, debido al desprestigio, a la formación de una opinión pública negativa sobre los servicios prestados por la empresa y sus prácticas de negocios, que fomente la creación de una mala imagen o un posicionamiento negativo en el mercado, en los clientes, en los emisores, en los proveedores, en los socios

comerciales, en el ente regulador y conlleve a una disminución del volumen de sus operaciones y clientes, a la caída de ingresos, etc.

#### 7.2.1.5 Riesgo estratégico

Es el procedente de una estrategia de negociaciones inadecuadas o de un cambio adverso en las previsiones, parámetros, objetivos y otras funciones que respaldan esas estrategias.

#### 7.2.1.6 Riesgo de fraude

Es el que proviene de la posibilidad de que una persona dentro o fuera de la organización actúe en forma contraria a la verdad y a la rectitud con el fin de obtener un bien patrimonial.

#### 7.2.1.7 Riesgo de contraparte

Es la posibilidad de pérdida que se puede producir debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por una parte para la liquidación de una operación debido a situaciones de iliquidez, insolvencia, capacidad operativa o actuaciones indebidas.

### 7.2.2 RIESGO FINANCIERO

#### 7.2.2.1 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.).

#### 7.2.2.2 Riesgo de liquidez

Es la posibilidad de que una entidad no sea capaz de atender a sus compromisos de pago en el corto plazo y sufra una pérdida patrimonial como consecuencia.

### 7.2.2.3 Riesgo de crédito

Es la posible pérdida de un agente económico como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones contractuales que incumben a las contrapartes con las que se relaciona o bien por un deterioro de la calificación crediticia del emisor o título valor.

## 7.2.3 RIESGO EXTERNO

### 7.2.3.1 Riesgo Nacional E Internacional

Son aquellos riesgos derivados de las coyunturas nacionales o internacionales que puedan impactar el funcionamiento del negocio.

## 7.3 POLÍTICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, ha desarrollado diferentes Manuales y Políticas con el objetivo de mitigar riesgos y agilizar sus procesos. A continuación, se detallan los manuales que rigen el funcionamiento de la entidad:

<b>Código</b>	<b>Nombre</b>
AC-001	Código de Gobierno Corporativo
AC-002	Código de Conducta
AC-003	Manual para la Prevención de Lavado de Dinero y de Activos
AC-005	Política de Confidencialidad de la Información
AC-006	Política de Selección y Evaluación de Proveedores
AC-007	Política de Riesgo Operacional
AC-008	Manual para la Gestión Integral de Riesgos
AC-010	Manual Contable Atlántida Capital
AC-011	Diseño Técnico Atlántida Capital S.A.
AC-012	Plan de Contingencia en Caso de Desastre Atlántida Capital
AC-013	Políticas de Seguridad de la Información de Atlántida Capital
AC-015	Procedimiento para la creación y control de Respaldos Atlántida Capital
AC-016	Manual de Valoración
AC-017	Manual Operativo
AC-018	Política de Comercialización

AC-019	Plan de Negocios
AC-020	Política de Contingencia y Continuidad del Negocio
AC-021	Políticas de Gestión de Inversiones Propias
AC-022	Política de Descripción de Puestos
AC-023	Sistema de Control Interno
AC-024	Política de Recursos Humanos
AC-025	Política de Inversiones Fondos Atlántida
AC-026	Política de Confidencialidad de la Información y Gestión de Hechos Relevantes
AC-027	Manual de Administración del Sitio Web
AC-028	Política Aumento, Disminución de Capital y Normas de Liquidación Fondo Inmobiliario
AC-029	Política de Asamblea de Partícipes Fondo Inmobiliario
AC-030	Política de atención, quejas, reclamos a clientes Fondo Inmobiliario
AC-031	Política de contratación de seguros Fondo Inmobiliario
AC-032	Política de Distribución de beneficios y Comisiones Fondo Inmobiliario
AC-033	Política de enajenación de adquisición, enajenación o arrendamiento de inmuebles a personas relacionadas Fondo Inmobiliario
AC-034	Política de Perfil del Inversionista Fondo Inmobiliario
AC-035	Política de Personas Relacionadas y manejo de conflictos de interés Fondo Inmobiliario
AC-036	Política de valoración de inmuebles Fondo Inmobiliario
AC-037	Política Funcionamiento del Fondo Inmobiliario
AC-038	Política General de Arrendamientos Fondo Inmobiliario
AC-039	Política mantenimiento de inmuebles y creación de reservas Fondo Inmobiliario
AC-040	Política Retiro y Mecanismos de Colocación de cuotas Fondo Inmobiliario

## 7.4 DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍAS Y HERRAMIENTAS PARA LA MITIGACIÓN DE RIESGOS

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, ha desarrollado una serie de herramientas, manuales y políticas para la gestión de los riesgos inherentes a su actividad. A continuación, se detallan las metodologías para el control de los riesgos:

N°	Riesgo	Sub Riesgo	Referencia a Manual o Política	Variabes/Mitigantes
1	<b>Riesgo Operacional</b>	Riesgo legal	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 009, AC 017, AC-23 al 41	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero

				establecidos en los manuales citados.
2		Riesgo reputacional	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 006, AC 009, AC 017, AC 018, AC 024	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
3		Riesgo estratégico	AC 016, AC 017, AC 019, AC 020, AC 021, AC 024	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
4		Riesgo tecnológico	AC 005, AC 011, AC 012, AC 013, AC 014, AC 015, AC 017, AC 023	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo, disposiciones de ética, lavado de dinero, permisos de usuario, infraestructura tecnológica, continuidad del negocio, proveedores y backups establecidos en los manuales citados.
5		Riesgo de fraude	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 005, AC 017	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
6	<b>Riesgo Financiero</b>	Riesgo de crédito	AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022	Clasificación de riesgo, Análisis de 4C, Razones financieras del emisor o contraparte, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionados

7		Riesgo de mercado	AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022	VAR, Duración Macaulay, Duración Modificada, PVBP, Valorización de inversiones, Pruebas de stress, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionados
8		Riesgo de liquidez	AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022	Índices de concentraciones, Porcentaje de Activos de alta liquidez, Razones financieras del Fondo o Gestora, Probabilidad de rescates significativos a un horizonte T, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionados
9	<b>Riesgo Externo</b>	Riesgo político	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 008, AC 009, AC 017	Monitoreo de acontecimientos, políticas públicas o políticas macroeconómicas del país, seguimiento de indicadores financieros de país.
10		Riesgo de seguridad	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 005, AC 011, AC 012, AC 013, AC 014, AC 015, AC 017	Monitoreo de acontecimientos, políticas públicas o políticas macroeconómicas del país, seguimiento de indicadores financieros de país, tasas de homicidios, entre otros.



# INFORME AUDITORÍA EXTERNA

 **Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresas+**

# **Informe de los Auditores Independientes**

## **Informe de los Auditores Independientes**

**A LA JUNTA DIRECTIVA DE  
ATLÁNTIDA CAPITAL, S.A., GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y  
A LOS PARTICIPES DE FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA  
PROGRESA+.**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, que comprende el balance general al 31 de diciembre de 2020, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros, adjuntos de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, han sido preparados en todos los aspectos materiales, de conformidad al marco normativo contable aplicable a las sociedades gestoras de fondos de inversión, emitido por el Banco Central de Reserva de El Salvador.

### **Fundamento de la opinión.**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la sociedad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables en nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Asuntos de Énfasis- Base de Contabilidad**

Llamamos la atención a la nota (2) a los estados financieros que describen las bases de preparación de los estados financieros, los cuales han sido preparados de conformidad con las normas emitidas por el Banco Central de Reserva de El Salvador que les sean aplicables

y las Normas internacionales de información financiera (NIIF), prevaleciendo la normativa emitida por el Banco Central de El Salvador cuando haya conflicto con las NIIF, este asunto no afecta nuestra opinión sobre los estados financieros.

### **Cuestiones Claves de auditoría**

Las cuestiones claves de auditoría esenciales son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Sin embargo, esta entidad según nuestra evaluación no ha tenido operaciones de alto riesgo.

### **Negocio en Marcha**

Los Estados Financieros de la compañía han sido preparados utilizando las bases contables de negocio en marcha. El uso de estas bases contables es apropiado a menos que la administración tenga la intención de liquidar la compañía o de detener las operaciones o no tiene otra alternativa realista más que hacerlo. Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros, hemos concluido que el uso de las bases contables de negocio en marcha por parte de la administración, en la preparación de los Estados Financieros de la compañía es apropiado.

La administración no ha identificado una incertidumbre material que puede dar lugar a una duda significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha, y por consiguiente no se revela en los estados financieros. Con base a nuestra auditoría de los estados financieros, tampoco hemos identificado dicha incertidumbre material.

### **Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad en relación con los estados financieros.**

La administración es responsable de la preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con el marco normativo contable, aplicable a las sociedades gestoras de todos los fondos de inversión, emitido por la Superintendencia del sistema Financiero y el Banco Central de Reserva, y el control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la administración tiene intención de liquidar a la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+.

### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.**

Nuestros objetivos es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en forma conjunta, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la sociedad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación conjunta, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**CPA Auditores, S.A. de C.V.**

**Auditores Externos**

**Lic. Juan Manuel Belloso Chulo**  
**Socio**

Antiguo Cuscatlán, 12 de febrero de 2021

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+  
Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión  
(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,  
Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)  
(San Salvador, República de El Salvador)**

**Balance General**

Saldos al 31 de diciembre 2020 y 2019  
(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2020	2019
<b>Activo</b>			
<b>Activos Corrientes</b>		<b>426,202.14</b>	<b>484,111.32</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6	337,987.00	435,191.68
Cuentas por Cobrar Netas	8	28,093.68	1,227.58
Impuestos		2,002.23	1,067.19
Otros Activos		58,119.23	46,624.87
<b>Activos No Corrientes</b>		<b>13,201,192.86</b>	<b>7,957,519.91</b>
Propiedades de Inversión	9.1	13,201,192.86	7,957,519.91
<b>Total Activos</b>		<b><u>13,627,395.00</u></b>	<b><u>8,441,631.23</u></b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>		<b>469,018.97</b>	<b>365,043.96</b>
Préstamos con Bancos y Otras Entidades del Sistema Financiero	13	345,845.03	95,503.65
Cuentas por Pagar	11	123,011.42	269,540.31
Impuestos por Pagar		162.52	0.00
<b>Pasivos No Corrientes</b>		<b>6,132,930.74</b>	<b>3,960,268.77</b>
Prestamos de Largo Plazo	13	6,052,735.71	3,896,376.78
Depósitos en Garantía Recibidos a Largo Plazo		80,195.03	63,891.99
<b>Total Pasivos</b>		<b><u>6,601,949.71</u></b>	<b><u>4,325,312.73</u></b>
<b>Patrimonio</b>	15		
Participaciones		6,715,010.00	4,035,000.00
Resultados Por Aplicar		84,679.25	81,318.50
Patrimonio Restringido		225,756.04	0.00
<b>Total Patrimonio</b>		<b><u>7,025,445.29</u></b>	<b><u>4,116,318.50</u></b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b><u>13,627,395.00</u></b>	<b><u>8,441,631.23</u></b>
<b>Número de Cuotas de Participación emitidas y pagadas</b>		<b>1,307.00</b>	<b>807.00</b>
<b>Valor Unitario de Cuota de Participación</b>		<b>5,279.75</b>	<b>5,000.00</b>

*Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros*

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+**  
**Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)**  
(San Salvador, República de El Salvador)

**Estado de Resultado Integral**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y del 2019

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2020	2019
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN</b>		<b>731,219.74</b>	<b>178,546.86</b>
Ingresos por Inversiones	16,18	7,289.79	3,225.88
Ingresos por Propiedades de Inversión	17	723,929.95	175,320.98
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>		<b>101,954.24</b>	<b>26,553.94</b>
Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros	18	4,025.22	1,310.87
Gastos por Gestión	20	83,157.01	20,339.83
Gastos Generales de Administración y Comités	21	14,772.01	4,903.24
<b>RESULTADOS DE OPERACIÓN</b>		<b>629,265.50</b>	<b>151,992.92</b>
Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras	13	280,236.25	70,672.72
Otros Gastos	22	27,975.42	1.70
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b>321,053.83</b>	<b>81,318.50</b>
<b>OTRA UTILIDAD INTEGRAL</b>			
Ganancias por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión		225,756.04	0.00
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO</b>		<b>546,809.87</b>	<b>81,318.50</b>
Ganancias por Título Participación Básicas (expresada en moneda (US\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota): +		<b>418.37</b>	<b>100.77</b>

*Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros*

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+  
Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión  
(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,  
Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)**

(San Salvador, República de El Salvador)

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Por los periodos terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

CONCEPTOS	Nota	Participaciones	Resultados por aplicar	Patrimonio restringido	Otro Resultado Integral	Patrimonio Total
<b>Balance al 11 de septiembre de 2019</b>		<b>US\$4,035,000.00</b>	<b>US\$0.00</b>	<b>US\$0.00</b>	<b>US\$0.00</b>	<b>US\$4,035,000.00</b>
Efectos de corrección de errores		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Efectos de cambios en políticas contables		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Balance Re-expresado		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Incremento por nuevas cuotas de participación		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Transferencias netas de beneficios distribuibles		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Beneficios distribuidos		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad del periodo		0.00	81,318.50	0.00	0.00	81,318.50
<b>Balance al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>15</b>	<b>US\$4,035,000.00</b>	<b>US\$81,318.50</b>	<b>US\$0.00</b>	<b>US\$0.00</b>	<b>US\$4,116,318.50</b>
Incremento por nuevas cuotas de participación		2,680,010.00	0.00	0.00	0.00	2,680,010.00
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Transferencias netas de beneficios distribuibles		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Beneficios distribuidos		0.00	(317,693.08)	0.00	0.00	(317,693.08)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ajuste por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión		0.00	0.00	225,756.04	0.00	225,756.04
Utilidad del periodo		0.00	321,053.83	0.00	0.00	321,053.83
<b>Balance al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>15</b>	<b>US\$6,715,010.00</b>	<b>US\$84,679.25</b>	<b>US\$225,756.04</b>	<b>US\$0.00</b>	<b>US\$7,025,445.29</b>

*Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros*

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+  
Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión  
(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,  
Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)  
(San Salvador, República de El Salvador)**

**Estado de Flujos de Efectivo**

Años que terminaron al 31 de diciembre de 2020 y de 2019

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2020	2019
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación</b>			
Intereses Recibidos		6,070.66	2,159.75
Depositos por arrendamientos Operativos Recibidos		16,303.04	63,891.99
Cobros a inquilinos		548,851.86	430,352.11
Pagos a proveedores de servicios		(54,241.79)	(21,883.81)
Pago de intereses sobre préstamos		(280,789.87)	(55,433.32)
Otros pagos relativos a la actividad		(81,027.30)	(38,016.16)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		<b>155,166.60</b>	<b>381,070.56</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión</b>			
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(5,017,916.91)	(7,957,519.91)
<b>Efectivo neto (usado) por actividades de inversión</b>		<b>(5,017,916.91)</b>	<b>(7,957,519.91)</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</b>			
Aportes de los participes		2,680,010.00	4,035,000.00
Préstamos Recibidos		2,500,000.00	4,000,000.00
Préstamos Pagados		(96,771.29)	(23,358.97)
Pago de Beneficios a Participes		(317,693.08)	-
<b>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</b>		<b>4,765,545.63</b>	<b>8,011,641.03</b>
<b>Disminución Neta en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>		<b>(97,204.68)</b>	<b>435,191.68</b>
<b>Efectivo y Equivalente de Efectivo al 01 de enero 2020</b>		<b>435,191.68</b>	<b>0.00</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre 2020</b>	<b>6</b>	<b>337,987.00</b>	<b>435,191.68</b>

*Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros*

## 1. Identificación del Fondo

- a. Los Estados Financieros y las notas que acompañan corresponden al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ el cual fue autorizado según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD 11/2019 de fecha 14 de marzo de 2019, inscritos bajo los asientos registrales números FC-0001-2019.

El fondo inició operaciones el 10 de septiembre de 2019.

- b. Las cifras presentadas en los Estados Financieros y las de sus notas, tienen su origen en los saldos definitivos del Libro Diario Mayor, los cuales son elaborados de acuerdo a los modelos establecidos en el Capítulo V del Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión NDMC-08.
- c. Los Estados Financieros que se presentan cubren un periodo del 10 de septiembre 2019 al 31 de diciembre del mismo año. Por tratarse de inicio de operaciones, las cifras no se presentan de manera comparativa.
- d. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ es clasificado como cerrado, constituido en El Salvador con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.
- e. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, tiene por objeto la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado 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.

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.

- f. El fondo fue constituido por un plazo de 30 años.
- g. Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 fueron aprobados por Junta Directiva No.02/2020 de fecha 13 de febrero de 2020 para la respectiva divulgación.
- h. Los Estados Financieros no podrán ser modificados luego de haberlos divulgado ni aun por los partícipes del Fondo, a menos que la Superintendencia del Sistema Financiero determine la existencia de datos que alteren, modifiquen o afecten los Estados Financieros publicados, a las notas o que estas últimas no han sido publicadas en su totalidad, podrá requerir a la Gestora por cuenta del fondo efectúe los cambios necesarios, por lo que se hará una nueva publicación, en el mismo periódico de

circulación nacional que fue publicada originalmente, acompañado de su nota explicativa propuesta por la Gestora y aprobada por la Superintendencia.

- i. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ es administrado por Atlántida Capital, S.A. Gestora de fondos de inversión, una sociedad salvadoreña Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A., regida por las leyes de El Salvador y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero, con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.

## **2. Bases de Preparación.**

### **2.1. Declaración Sobre las Bases de Preparación:**

Las normas utilizadas en la preparación de los Estados Financieros han sido emitidas por el Comité de Normas del Banco Central. Los Estados Financieros han sido preparados por la Gestora con base a las normas emitidas por el Comité de Normas del Banco Central que le son aplicables y las Normas Internacionales de Información Financiera, prevaleciendo la normativa emitida por el Comité de Normas del Banco Central, cuando haya conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera. Además, cuando éstas presenten diferentes formas y opciones para medir y contabilizar un mismo elemento o evento se deberá adoptar el criterio más conservador de las Normas Internacionales de Información Financiera. Se deberá presentar en nota las principales divergencias entre las normas utilizadas y las Normas Internacionales de Información Financiera.

Las principales divergencias entre las normas utilizadas y las NIIF se detallan en la Nota N°32.

### **2.2. Bases de Medición:**

Los estados financieros del Fondo han sido valorados al costo histórico de las transacciones con excepción de inversiones en títulos valores, las cuales están valoradas al valor de mercado.

### **2.3. Moneda Funcional y de Presentación:**

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador desde el año 2001. Las cifras de los Estados Financieros y las de sus notas están expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América con dos decimales, utilizando la regla de redondeo siguiente: si el dígito a la derecha del último requerido es mayor que 5, el último dígito requerido se aumenta una unidad. Si el dígito a la derecha del

último requerido es menor que 5, el último dígito requerido se deja intacto.

#### **2.4. Uso de Estimaciones y Criterios:**

La preparación de los estados financieros requiere que se realicen ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

#### **2.5. Cambios en Políticas Contables:**

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no había efectuado ningún cambio en las políticas contables.

### **3. Políticas Contables Significativas**

#### **3.1. Base de presentación**

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión (NDMC-08).

#### **3.2. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador**

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 01 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las

sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Sociedad gestora de fondos de inversión y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables emitidas por Banco Central de Reserva de El Salvador supervisadas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Esta misma disposición del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría sería aplicable a las sociedades constituidas con el propósito único de constituir y administrar fondos de inversión de acuerdo con la Ley de Fondos de Inversión.

### **3.3. Estados financieros básicos**

Los estados financieros en conjunto del Fondo están conformados por el Balance General, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo, y las notas a los estados financieros.

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en el estado de situación financiera es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de lo devengado. El estado de resultados clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método directo.

### **3.4. Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarias, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Las partidas incluidas en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. En el estado de flujos de efectivo, los flujos de efectivo se han clasificado en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generaron esos flujos de efectivo.

### **3.5. Inversiones financieras**

El valor razonable de los instrumentos financieros está relacionado con el monto corriente al cual podrían ser intercambiados entre dos o más partes interesadas, adecuadamente informadas y que no están obligadas o forzadas a realizar la transacción. El valor razonable está mejor definido con base a cotizaciones de precios en un mercado activo.

La clasificación de las inversiones está definida de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Inversión autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. La clasificación de las inversiones es el siguiente:

### **Inversiones conservadas para su negociación**

Activos financieros que han sido adquiridos con el objetivo específico de generar ganancias por las fluctuaciones de corto plazo del precio.

Inversiones conservadas hasta su vencimiento

Son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando el Fondo tenga la intención y la seria posibilidad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

### **Inversiones disponibles para la venta**

Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

Medición inicial y subsiguiente.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.

El Fondo reconoce un activo financiero o un pasivo financiero en su Balance General, solo cuando ella pase a ser parte de las condiciones contractuales del instrumento.

Las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas aplicando el método de la fecha de contratación aplicando los siguientes:

- I. En caso de compra, se reconocerá el activo a ser recibido y el pasivo a pagar por él en la fecha de contratación; y
- II. En caso de venta, se retirará el activo vendido contra la cuenta por cobrar correspondiente y reconozca la ganancia o pérdida del activo desapropiado en la fecha de contratación.

### **3.6. Uso de estimaciones Contables en la preparación de los Estados Financieros**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración del Fondo realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

### **3.7. Transacciones en moneda extranjera**

El Fondo elabora sus estados financieros en Dólares de los Estados Unidos de América,

ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a Dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultados que se incluyen.

#### 4. Política de Inversión

**A continuación, se detalla la política de inversión del Fondo:**

<b>Dimensión</b>	<b>Descripción</b>
Tipo de inmuebles	<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>
Zona geográfica	Preferiblemente en el área Metropolitana de San Salvador, sin embargo, también podrá ser en zonas urbanas al interior del país.
Sectores de inversión por actividad económica	Comercial, residencial, Industrial (Bodegas, Ofibodegas, Zonas Francas), salud, educación, turismo, sector público y sector privado
Generación de flujos de ingreso	Provenientes de ingresos por alquileres, intereses de las inversiones, venta de inmuebles o títulos de la cartera financiera, y otros ingresos debidamente pactados en los contratos de arrendamiento.
Característica de la inversión	De mediano a largo plazo.
País de ubicación de inmuebles	100% en el país de El Salvador
Condiciones de Inmuebles	<ul style="list-style-type: none"> <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> </ul>

			<p>d) Ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia, o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca;</p> <p>e) Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y</p> <p>f) Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.</p>
Criterios mínimos exigidos a los inmuebles			La ubicación geográfica de los inmuebles se escogerá con relación a las expectativas de la zona en relación a las plusvalías presentadas, la cercanía a los diferentes servicios y la proyección de desarrollo, todo de acuerdo al criterio de un especialista en la materia. Se contarán con evaluaciones cualitativas y cuantitativas (evitando zonas de delincuencia).
			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 presente reglamento. Podrán ser arrendatarios también personas relacionadas a la Gestora que administra el fondo Inmobiliario, otros Fondos de Inversión administrados por la misma Gestora o administrados por Gestoras relacionadas a ella, las entidades que formen parte del Conglomerado Financiero o grupo Empresarial de la Gestora, siempre y cuando el canon de arrendamiento corresponda al precio de mercado para este tipo de inmueble. La gestora revelará dicho canon de ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario, en el momento que se presente el evento. Cualquier información del detalle de la cartera inmobiliaria comunicarse con su Agente Comercializador.
Concentración arrendatario	máxima	por	50% con relación al total de ocupación por inmueble, o del cien por ciento, en el caso que el Fondo posea más de un inmueble, en función de la vocación o tipo de inmueble que se

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

	<p>iv. Fuentes de financiamiento;</p> <p>v. Análisis sobre el impacto que las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones tendrán sobre el rendimiento del Fondo;</p> <p>vi. Permisos correspondientes; y</p> <p>vii. Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva.</p> <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>
Plazo para el cumplimiento de límites en cartera financiera.	Para dar cumplimiento a los límites de inversión, en el caso que el Fondo Inmobiliario invierta en valores de oferta pública, deberá cumplir con lo establecido en las "Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión" (NDMC-07).
Plazo para el cumplimiento de límites cartera inmobiliaria	Para el caso de las inversiones en inmuebles que realice el Fondo, según lo establecido en los artículos 34, literal a) y 35 de la NDMC-17 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios, la Gestora deberá dar cumplimiento a los límites de inversión en un plazo que no exceda a un año partir del momento en que el Fondo alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes.
Plazo para el cumplimiento de límites endeudamiento	La Gestora deberá cumplir los límites de endeudamiento de forma inmediata a partir del momento que alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes del Fondo al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos.
<b>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	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

	<p>establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública o de hasta seis meses prorrogables por una sola vez por un periodo similar, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios.</p> <p>Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario;</li> <li>Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo Inmobiliario;</li> <li>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</li> <li>Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.</li> </ol>
--	--

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.	<b>0%</b>	<b>100%</b>
--	-----------	-------------

Cuotas de participación de fondos de inversión abiertos locales y fondos de inversión abiertos y cerrados extranjeros que inviertan en valores de renta fija, títulos valores de renta fija, Bonos y otros valores emitidos o garantizados por bancos locales y Reportos con valores de oferta pública, Valores emitidos por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva de El Salvador, colocados en ventanilla y Valores emitidos en un proceso de titularización, de acuerdo a la regulación salvadoreña. Cualquier otro valor de renta fija debidamente inscrito en el Registro Público Bursátil, Certificados de Inversión, Papel Bursátil, Valores y bonos garantizados por estados extranjeros, bancos centrales o entidades bancarias extranjeras u organismos internacionales, valores respaldados por Estado salvadoreño.	<b>0%</b>	<b>80%</b>
--	-----------	------------

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>			
Emissiones 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		
1. Por emisor	Min	Max
Activos del emisor	0%	30%
Activos del Fondo	0%	30%
Misma emisión	0%	30%
Suma de los activos de Fondos Administrados	0%	30%
<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.*

## **5. Gestión de los Riesgos Financieros y Operacionales**

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, debido al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones está expuesto a los siguientes riesgos:

### **5.1 Riesgo de mercado**

Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos del Fondo, así como sus ingresos. El Fondo está expuesto a este riesgo en determinados activos financieros.

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros para el Fondo está determinado principalmente por el riesgo de mercado. El deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado afectando directamente el patrimonio neto de los Partícipes.

A continuación, se muestra la posición de riesgos, proveniente de la cartera financiera, asumida durante el periodo del 10 de septiembre al 31 de diciembre de 2020:

<b>Mes</b>	<b>VAR \$</b>	<b>VAR %</b>
Enero	0.00	0.00%
Febrero	0.00	0.00%
Marzo	0.00	0.00%
Abril	0.00	0.00%
Mayo	0.00	0.00%
Junio	0.00	0.00%
Julio	0.00	0.00%
Agosto	0.00	0.00%
Septiembre	0.00	0.00%
Octubre	0.00	0.00%
Noviembre	0.00	0.00%
Diciembre	0.00	0.00%

Medida	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
<b>%VAR</b>	0.00 %	0.00%	0.00 %	0.00%	0.00 %							
<b>\$VAR</b>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Duración modificada</b>	0.25 4%	0.25 4%	0.25 4%	0.25 4%	0.25 3%	0.25 3%	0.25 3%	0.25 3%	0.253 %	0.25 3%	0.253 %	0.253 %

### 5.1.1 Riesgo de Tipo de Cambio:

Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. Todas las operaciones están denominadas en dólares de los Estados Unidos de América y, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario. Atlántida Capital no tiene activos y pasivos denominados en otra moneda distinta al dólar de los Estados Unidos de América.

### 5.1.2 Riesgo de Tasa de Interés:

Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros de Atlántida Capital fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. El ingreso y flujos de efectivo de Atlántida Capital están influenciados por estos cambios. Para más información sobre límites y herramientas de medición consultar AC-008 Manual para la Gestión Integral de Riesgos.

#### Riesgo de Precio:

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. Atlántida Capital administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros. Para más información sobre límites y herramientas de medición consultar AC-008 Manual para la Gestión Integral de Riesgos.

## 5.2 Riesgo de Liquidez:

Es el riesgo que el Fondo tenga dificultades en obtener financiamiento para cumplir sus compromisos relacionados a instrumentos financieros. El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración del Fondo mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadores de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

El siguiente cuadro muestra el comportamiento de la cartera financiera del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020:

Medida	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
% en valores de alta liquidez	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
% en otros valores	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

### 5.2.1. Activos financieros mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez

El siguiente cuadro muestra el detalle de los activos mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez al 31 de diciembre 2020.

Concepto	Valor	Clasificación de Riesgo	Plazo en días	Días al vencimiento
<b>Cuentas corrientes</b>				
Banco Atlántida	US\$333,664.17	A+	0	0
Banco Agrícola	583.89	AAA	0	0
Banco de América Central	3,233.87	AAA	0	0
Banco G&T	200.00	AA-	0	0
Banco Davivienda	305.07	AAA	0	0
<b>Total</b>	<b>US\$337,987.00</b>			

### 5.2.2. Pasivos Financieros Derivados Liquidados sobre una Base Bruta y Neta

Al 31 de diciembre 2020 el fondo no contaba con instrumentos financieros derivados.

### 5.2.3. Partidas Fuera de Balance General

Las partidas fuera de Balance General se describen a continuación:

Garantías a favor de los partícipes:

<u>Emisor</u>	<u>Monto</u> <u>2020</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Monto</u> <u>2019</u>	<u>Vencimiento</u>
ASSA Cía. de Seguros, S.A. Fianza (nota 26)	<u>US\$515,000.00</u>	13/10/2021	<u>US\$515,000.00</u>	13/10/2020

### 5.3 Riesgo de Crédito:

Este es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones y cause una pérdida financiera a la otra parte.

#### 5.3.1. Activos Financieros Deteriorados

Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo no poseía activos financieros deteriorados.

### 5.4 Riesgo Operacional:

Es la posibilidad de incurrir en pérdida debido a las fallas en los procesos, de las personas, en los sistemas de información y a cause de acontecimientos externos; el riesgo operacional incluye la gestión de la seguridad de la información, la continuidad del negocio y el riesgo legal.

Se llevan controles de los eventos de Riesgo operacional usando las herramientas proporcionadas en los anexos 1,2 y 3 de la NRP 11 Normas Técnicas para la gestión integral de Riesgos de las entidades de los mercados bursátiles. Asimismo, mediante el AC-008 Manual para la Gestión Integral de Riesgos de Atlántida Capital se elaboran mapas de riesgo operacional para evaluar mitigantes y prevenir posibles eventos de riesgo.

Durante el año 2019 se han realizado capacitaciones al personal para concientizar sobre la gestión del riesgo operativo y riesgos en general.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos. La unidad funcional de Riesgos es la encargada de medir y monitorear los riesgos a los que se encuentra expuesto el Fondo. Asimismo, la Gestora pone a disposición del público en su sitio web, información referente a metodología, políticas, y otras medidas para la gestión de los riesgos.

## 6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

### 6.1. Composición del rubro del efectivo y Equivalentes de Efectivo.

Al 31 de diciembre de 2020 la composición del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo era la siguiente:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Depósitos en cuenta corriente	US\$ 337,987.00	US\$ 435,191.68
<b>Total</b>	<b>US\$ 337,987.00</b>	<b>US\$ 435,191.68</b>

### 6.2. Conciliación del Efectivo y Equivalentes de Efectivo con el Estado de Flujo de efectivo

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Depósitos en cuenta corriente	US\$ 337,987.00	US\$ 435,191.68
Total partidas del efectivo y equivalentes de efectivo	<b>337,987.00</b>	435,191.68
<b>Saldo de efectivo y equivalentes según Estado de Flujo de efectivo</b>	<b>US\$ 337,987.00</b>	<b>US\$ 435,191.68</b>

Los criterios adoptados para determinar la composición de las partidas de efectivo y equivalentes de efectivo son los siguientes:

a. Los depósitos son a la vista en cuenta corriente; b. Los depósitos a plazo fijo tienen un vencimiento menor o igual a 90 días; c. Están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor; y d. se mantienen para cumplir con los compromisos de pago a corto plazo más que para propósitos de inversión.

Al 31 de diciembre 2020 El Fondo no poseía disponible restringido.

## 7. Inversiones Financieras

### 7.1. Activos Financieros Mantenidos para negociar, a Valor Razonable:

- a) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había activos mantenidos para negociar.
- b) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había activos para cobertura de riesgos.

### 7.2. Activos Financieros Cedidos en Garantía:

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había cedido títulos en garantía.

### 7.3. Activos Financieros Pendientes de Liquidación:

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había activos pendientes de liquidar.

### 7.4. Inversiones Financieras Recibidas en Pago:

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había recibido inversiones financieras como pago.

Límites de Inversión:

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no excedió los límites permitidos de inversión en cartera financiera y actualmente se encuentra en el periodo de plazo para cumplimiento de límites referentes a las inversiones en inmuebles. Lo anterior acorde al artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios.

## 8. Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre 2020 el Fondo presenta un saldo en Cuentas por Cobrar de US\$28,093.68 que se compone de la siguiente forma.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rendimiento por cobrar	US\$ 2,285.26	US\$ 1,066.13
Alquileres por cobrar	25,808.42	161.45
<b>Total</b>	<b>US\$ 28,093.68</b>	<b>US\$ 1,227.58</b>

Los rendimientos son el producto de intereses por cuenta corriente remunerada en los últimos treinta días.

Las cuentas por cobrar por alquileres corresponden a la provisión diaria de los últimos días del mes de diciembre 2020.

## 9. Propiedades de Inversión

## 9.1. Propiedades de Inversión

El fondo reconoce las Propiedades de Inversión como activos cuando y solo cuando:

a) Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia el Fondo; y b) El costo del activo puede ser medido de forma confiable.

Las Propiedades de Inversión son las que se tienen para obtener ganancias, plusvalías o ambas, en vez de: a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios; b) Uso para fines administrativos; o c) Venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las Propiedades de Inversión son terrenos y edificios considerados en su totalidad o en parte.

La ubicación de dichas inversiones será en el territorio nacional de conformidad a lo establecido en la Ley de Fondos de Inversión.

Las Propiedades de Inversión se miden inicialmente al costo de adquisición más los costos transaccionales directos asociados.

El costo de adquisición se establece con base en el valúo de un perito inscrito en la Superintendencia o en otras entidades cuyo registro reconozca ésta, más o menos una variación prudencial de un 5% a 10%, porcentaje que será establecido en el Reglamento del Fondo, el cual será validado por el auditor externo.

Los costos transaccionales de una Propiedad de Inversión comprenden los desembolsos directamente atribuibles a la Propiedad e incluyen, por ejemplo: honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades si aplica y otros costos asociados a la transacción.

Cuando se efectúan erogaciones para sustituir uno o varios componentes de las Propiedades de Inversión, estos montos se incluirán como parte del costo de las Propiedades de Inversión a sustituir, al mismo tiempo se retirará el componente que se está sustituyendo.

El saldo de las propiedades de inversión al 31 de diciembre 2020 y 2019, se presenta de la siguiente manera:

Inmueble	Costo	Adquisición	Mejoras y otros	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	saldo al 31/12/2019
Edificio Torre Futura	US\$ 7,957,519.91	-	-	-	7,957,519.91
	<u>US\$ 7,957,519.91</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,957,519.91</u>
	saldo al 31/12/2019	Adquisición	Mejoras y otros	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	saldo al 31/12/2020
Edificio Torre Futura	US\$ 7,957,519.91	-	7,947.00	225,756.04	8,191,222.95
Edificio Avante	-	5,009,969.91	-	-	5,009,969.91
	<u>US\$ 7,957,519.91</u>	<u>5,009,969.91</u>	<u>7,947.00</u>	<u>225,756.04</u>	<u>13,201,192.86</u>

Generando ingresos por alquileres de US\$ 723,929.95 (US\$ 175,320.98 en 2019)

Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo no había incurrido en gastos por mantenimiento de las propiedades de inversión.

## 9.2. Propiedades Mantenidas para la Venta.

Una propiedad mantenida para la venta, es un activo o grupo de activos sobre el cual el Fondo ha establecido un plan para su disposición o bien un activo que ha sido reclasificado a esta categoría.

Para que una Propiedad de Inversión sea clasificada como mantenida para la venta, debe seguir los siguientes criterios:

- a) Su valor en libros se recuperará principalmente a través de una transacción de venta;
- b) Debe estar disponible para su venta inmediata en sus condiciones actuales, sujeta sólo a los términos habituales para las ventas de dichos activos;
- c) Su venta debe ser altamente probable; y
- d) Debe ser vendido realmente de acuerdo al compromiso adquirido por el Fondo en el plan de ventas desarrollado.

Al 31 de diciembre 2020 el Fondo no presenta propiedades mantenidas para la venta.

## 9.3. Bienes Inmuebles Recibidos en Pago.

Al 31 de diciembre 2020 el Fondo no había recibido bienes inmuebles en pago.

## 10. Pasivos Financieros a Valor Razonable

Al 31 de diciembre 2020 en el Fondo no existían saldos en Pasivos Financieros.

## 11. Cuentas por Pagar

### 11.1 Servicios de Terceros

El saldo de las cuentas por pagar al 31 de diciembre 2020 y 31 de diciembre 2019 fue de US\$ 123,011.42 (US\$269,540.31) que se compone de la forma siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Comisiones por administración	US\$ 11,247.21	US\$ 8,654.98
Cuentas por pagar a Partes relacionadas	5,692.75	5,692.75
Rentas recibidas por anticipado	105,761.46	255,192.58
Retenciones impuestas sobre la renta	310.00	0.00
<b>Total</b>	<b>US\$ 123,011.42</b>	<b>US\$ 269,540.31</b>

## 11.2 Otras Cuentas por Pagar-Beneficios por Pagar

Al 31 de diciembre 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Fondo presentaba un monto de US\$ 84,679.25 (US\$81,318.50) en concepto de beneficios por pagar a participes.

## 12. Comisiones por Pagar

### 12.1. Comisiones pendientes de pago a la Gestora

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Fondo presentaba un monto de US\$ 11,247.21 (US\$8,654.98 en 2019) en concepto de comisiones pendientes de pago a la Gestora Atlántida Capital, S.A.

### 12.2. Política de remuneración a la Gestora por la administración del Fondo

Atlántida Capital S.A, Gestora de Fondos de Inversión puede cobrar, en concepto de administración del Fondo, hasta un 3.00% anual (provisionado a diario en base a días calendario y cobrada mensualmente) sobre el valor del Patrimonio del Fondo. Actualmente la comisión de administración es de un 2%.

### 12.3. Comisiones pagadas a la Gestora

Durante el período comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre 2020 y 11 de septiembre al 31 de diciembre de 2019 se pagó a la Gestora Atlántida Capital, S.A. en concepto de comisiones por administración del fondo la suma de US\$ 83,157.01 (US\$18,654.01)

## 13. Préstamos por Pagar.

Al 31 de diciembre 2020 el Fondo ha adquirido los siguientes prestamos con instituciones del sistema financiero.

Entidades financieras	Clasificación	Capital	Tasa de Interés	Plazo
Banco Atlantida El Salvador, S.A.	Corriente	US\$ 345,845.03	7%	
Banco Atlantida El Salvador, S.A.	No corriente	6,052,735.71	7%	15 años
<b>Totales</b>		<b>US\$6,398,580.74</b>		

El monto de los US\$345,845.03 corresponde a la porción circulante del préstamo a largo plazo

Al 31 de diciembre 2019 el Fondo ha adquirido los siguientes prestamos con instituciones del sistema financiero.

Entidades financieras	Clasificación	Capital	Tasa de Interés	Plazo
Banco Atlantida El Salvador, S.A.	Corriente	US\$ 95,503.65	7%	
Banco Atlantida El Salvador, S.A.	No corriente	3,896,376.78	7%	15 años
<b>Totales</b>		<b>US\$ 3,991,880.43</b>		

Los gastos por obligaciones financieras se detallan a continuación:

	2020	2019
Pago de intereses por obligaciones financieras	US\$ 278,827.39	US\$70,672.72
Comisiones por obligaciones financieras	1,408.86	0.00
<b>Total</b>	<b>US\$ 280,236.25</b>	<b>US\$ 138,244.14</b>

#### 14. Provisiones

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el fondo no presenta saldos por provisiones.

#### 15. Patrimonio

##### 15.1. Cuotas de Participación

###### Numero de cuotas de participación emitidas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el número de cuotas de participación del fondo asciende a 1,307 y 807 emitidas y pagadas respectivamente.

###### Cuotas de participación por tipos de aportes

Todas las cuotas de participación son aportes en dinero efectivo por los Participes. El Fondo no recibe aportes en especies, salvo aportes en inmuebles acorde a las condiciones estipuladas en su Reglamento Interno.

###### Valor unitario de cuotas de participación

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el valor unitario de las cuotas de participación es de US\$5,279.75 y US\$ 5,000.00 respectivamente.

###### Conciliación entre el número de cuotas al principio y al final del periodo

Al 31 de diciembre de 2020 las cuotas de participación no han incrementado o disminuido con respecto al inicio del periodo.

<b>Saldo inicial al 10 de septiembre de 2020</b>	<b>807</b>
Aportes del periodo por nuevas emisiones	500
<b>Saldo al 31 de diciembre 2020</b>	<b>1,307</b>

En el ejercicio 2020 se emitieron 500 nuevas participaciones, sumando un total de 1,307 participaciones.

<b>Saldo inicial al 11 de septiembre de 2019</b>	<b>807</b>
Aportes del periodo por nuevas emisiones	0
<b>Saldo al 31 de diciembre 2019</b>	<b>807</b>

Los derechos, privilegios y restricciones correspondientes a cada clase de cuotas de participación, incluyendo las restricciones sobre la distribución de beneficios, cuando aplique.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ no posee distintas clases de cuotas que originen diferentes derechos, privilegios o restricciones.

#### **Estructura de participación de los partícipes en el Fondo**

<b>Tipo de Persona</b>	<b>Cuotas</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Natural</b>	91	6.96%
<b>Jurídica</b>	1216	93.04%
<b>Total</b>	1307	100%

Periodicidad de conversión de aportes y rescates de cuotas de participación, incluyendo los montos.

Forma de asignación de cuotas: en mercado primario en T o T+1.

Forma de asignación de rescates: en caso que un inversionista desee salir del Fondo, este debe vender sus cuotas en mercado secundario por medio de una Bolsa de Valores.

#### **15.2. Aumentos de capital adicional.**

Al 31 de diciembre de 2020 se realizaron 500 nuevas emisiones de cuotas de participación, las cuales ya fueron pagadas.

### **15.3. Disminuciones de capital voluntarias y parciales.**

Al 31 de diciembre de 2020 no se realizaron disminuciones de capital.

### **15.4. Elementos adicionales a las participaciones:**

La utilidad del ejercicio que acompañan a las participaciones asciende a US\$321,053.83

### **15.5. Beneficios netos por 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

Al cierre del 31 de diciembre de 2020, los beneficios netos por distribuir ascienden a: \$84.679.25

### **15.6. Valor unitario de cuotas de participación**

Al 31 de diciembre del 2020 el número de cuotas emitidas asciende a 1,307 y el valor unitario de las cuotas de participación asciende a US\$5,279.75, con un patrimonio de 6,715,010.00

### **15.7. Total, de cuotas de participación**

La emisión total del Fondo, es por 30,000 participaciones a un precio unitario de US\$5,000.00, formando un patrimonio total de US\$150,000,000.00.

El fondo cuenta con cinco años para colocar toda la emisión.

## **16. Ingresos por Intereses y Dividendos**

**16.1.** Ingresos y gastos por intereses y dividendos que provienen de las distintas operaciones del Fondo

**Ingresos:**

<b>Ingresos percibidos</b>	<b>2020</b>
Intereses por depósitos en cuenta corriente	US\$ 7,289.79
<b>Total</b>	<b>US\$ 7,289.79</b>

Al 31 de diciembre el fondo no posee gastos por intereses y dividendos

**16.2.** Método de cálculo de intereses aplicados

El método utilizado para el cálculo de intereses es sobre una base de año calendario o comercial de acuerdo con el tipo de inversión efectuada, la cual consiste en multiplicar la tasa de interés nominal o de rendimiento por el valor facial de la inversión dividiendo el resultado sobre la base que corresponda según el tipo de instrumento.

**16.3.** Ingresos no reconocidos por activos financieros deteriorados

Para el periodo que se informa el fondo no mantuvo activos financieros deteriorados, esto permitió reconocer los ingresos de forma oportuna.

**16.4.** Intereses y dividendos pendientes de cobro

Al 31 de diciembre los ingresos financieros devengados y no percibidos por el Fondo son los siguientes:

<b>Ingresos no percibidos</b>	<b>2020</b>
Intereses por depósitos en cuenta corriente	US\$2,285.26
<b>Total</b>	<b>US\$2,285.26</b>

**17. Ingresos por arrendamientos**

**Arrendamiento operativo**

- a) **Ingresos o cánones de cada una de las propiedades mantenidas en arrendamiento operativo.**

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre 2019 el fondo presenta un monto de US\$ 723,929.95 (US\$ 175,320.98) en concepto de ingresos por arrendamiento operativo.

## 18. Ganancias o Pérdidas en Inversiones Financieras

### 18.1. Ganancias o Pérdidas por Ventas de Activos y Pasivos Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre 2019 el fondo presenta ingresos y gastos generados por activos y pasivos financieros

#### Ingresos:

Ingresos percibidos	2020	2019
Intereses por depósitos en cuenta corriente	US\$7,289.79	US\$3,225.88
<b>Total</b>	<b>US\$7,289.79</b>	<b>US\$3,225.88</b>

#### Gastos:

Gastos Pagados	2020	2019
Comisiones Operaciones Bursátiles	US\$ 4,009.49	US\$ 1,270.52
Custodia de Valores	15.73	40.35
<b>Total</b>	<b>US\$ 4,025.22</b>	<b>US\$ 1,310.87</b>

### 18.2. Ganancias o Pérdidas Netas por Cambios en el Valor Razonable de Activos y Pasivos Financieros.

Al 31 de diciembre de 2020 el fondo no presenta cambios en valor razonable de activos y pasivos financieros.

### 18.3. Ganancias Por Reversión de Deterioro y Pérdidas por Constitución de Deterioro de Activos Financieros.

Al 31 de diciembre de 2020, el fondo no presenta partidas en concepto de constitución o reversión de deterioro de activos financieros.

## 19. Ganancias o Pérdidas Netas en Propiedades de Inversión.

Al 31 de diciembre de 2020 el fondo presenta ganancias por revaluó de sus propiedades de

inversión por un monto de \$ 225,756.04

## 20. Gastos por Gestión

### a) Remuneraciones por administración del Fondo

El gasto de comisiones por administración del Fondo al 31 de diciembre de 2020 y diciembre 2019 ascendió a US\$83,157.01 y \$ 20,339.83

### b) Cambios en los porcentajes de las comisiones por administración

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, al 31 de diciembre de 2020, no ha realizado cambios a la comisión de administración inicial del 2% anual, provisionada diaria, sobre el Patrimonio del Fondo.

## 21. Gastos Generales de Administración y Comités.

Los Gastos Generales de Administración y de Comités al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre 2019 ascendieron a US\$14,772.01 y US\$ 4,903.24.

## 22. Otros Ingresos o Gastos

Al 31 de diciembre de 2020 y diciembre 2019 el fondo reporta otros gastos en concepto de comisiones bancarias , seguros, garantías y otros gastos y comisiones bancarias, por un valor de \$27,975.42 y \$ 1.70

## 23. Partes Relacionadas

En el siguiente cuadro se detalla la tenencia de cuotas por la Gestora, entidades relacionadas a la misma Al 31 de diciembre de 2020

Partícipe	Cuotas al 31/12/2020	Porcentaje de participación
Empresas relacionadas	201	15.37 %

## 24. Régimen Fiscal

De acuerdo con el artículo 108 de la Ley de Fondos de Inversión, El fondo se encuentra excluido de la calidad de contribuyente del pago del impuesto sobre la renta y de cualquier otra clase de Impuesto, tasas y contribuciones especiales de carácter fiscal, No obstante, el Fondo Inmobiliario tiene el carácter de contribuyente para fines de la ley de impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios.

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 por un

plazo de cinco años a partir de la constitución del primer fondo de inversión en El Salvador; la exención estará vigente hasta el año 2021.

Todo ingreso, rédito o ganancia proveniente de las cuotas de participación en Fondos de Inversión 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.

## 25. Información sobre Custodia de Valores y Otros Activos

Al 31 de diciembre de 2020 los activos financieros del Fondo estaban bajo custodia de La Central de Depósitos de Valores S.A. de C.V.

## 26. Garantía Constituida

La Gestora ha constituido garantía a favor del Fondo de acuerdo con el siguiente detalle:

<b>Detalle</b>	<b>31-12-2020</b>
<b>Especificación de Garantía</b>	De exacto Cumplimiento a favor de los Partícipes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+
<b>N° Referencia</b>	89B1246
<b>Emisor</b>	ASSA Compañía de Seguros, S.A.
<b>Representante de los Beneficiarios</b>	Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
<b>Monto de la Garantía</b>	\$515,000
<b>Monto de fianza</b>	\$500,000
<b>Monto en efectivo</b>	\$15,000(Depósito en efectivo en cuenta restringida a favor de Central de Depósito de Valores S.A de C.V.)
<b>% con relación al Patrimonio del Fondo</b>	7.46%
<b>Vigencia</b>	Del 12 de octubre de 2020 al 12 de octubre de 2021

La Gestora ha constituido garantía a favor del Fondo de acuerdo con el siguiente detalle:

<b>Detalle</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>Especificación de Garantía</b>	De exacto Cumplimiento a favor de los Partícipes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+
<b>N° Referencia</b>	89B1211
<b>Emisor</b>	ASSA Compañía de Seguros, S.A.
<b>Representante de los Beneficiarios</b>	Central de Depósito de Valores S.A de C.V.

<b>Monto de la Garantía</b>	\$515,000
<b>% con relación al Patrimonio del Fondo</b>	12.76%
<b>Vigencia</b>	Del 12 de octubre de 2019 al 12 de octubre de 2020

---

## 27. Límites, Prohibiciones y Excesos de Inversiones

Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo no presentaba excesos en los límites de inversión establecidos en las Normas Técnicas para las inversiones de los Fondos de Inversión (NDMC-07). Por otro lado, el Fondo se encuentra en el plazo para el cumplimiento de límites establecido en el artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17).

## 28. Litigios Pendientes

Al 31 de diciembre de 2020, no existían litigios pendientes en contra del fondo.

## 29. Tercerización de Servicios

Al 31 de diciembre de 2020, los servicios de Auditoría Interna, Contabilidad, Oficialía de Cumplimiento y Tecnología fueron prestados por Banco Atlántida El Salvador, S.A., con quien se tiene un contrato firmado de plazo indefinido.

## 30. Pasivos y Activos Contingentes

Al 31 de diciembre de 2020, no existían Activos y Pasivos Contingentes.

## 31. Calificación de Riesgo

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ posee las siguientes calificaciones de riesgo:

Empresa calificadora de riesgo: Zumma Ratings, S.A de C.V.

Comité de Clasificación Ordinario: 23 de octubre de 2019.

- Riesgo de crédito y mercado: A-fii.sv
  - Fondos calificados Afii muestran una media-alta capacidad para preservar el valor del capital, sin incurrir en pérdidas por exposición a riesgo de crédito. Los activos del fondo y su portafolio de inversiones son discretamente sensibles frente a variaciones en las condiciones económicas o de mercado.

- Riesgo administrativo y operacional: Adm 2.sv
  - El Fondo cuenta con alta calidad en las herramientas, políticas y procedimientos para la administración del fondo de inversión
- Perspectiva: Estable

Empresa calificadora de riesgo: SCRiesgo Rating Agency.

Sesión extraordinaria: N°6172020

Fecha de ratificación: 20 de octubre de 2020.

- Riesgo de crédito: 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.
- Riesgo de mercado: 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.
- Perspectiva: estable.

### **32. Diferencias Significativas entre las Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Emitidas por el Regulador**

Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo no reporta diferencias significativas en la aplicación de criterios contables entre las Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Emitidas por el Regulador.

### **33. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa**

En el Fondo no reporta hechos posteriores a la fecha de los estados financieros.

### **34. Bienes y Derechos Recibidos en Pago.**

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no reporta Bienes y derechos recibidos en pago



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

# MEMORIA DE LABORES

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida  
Progresas +  
**2019**



## Contenido

<b>1.</b>	<b>MENSAJE DEL PRESIDENTE</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>JUNTA DIRECTIVA (2017-2023)</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>ACCIONISTAS</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>ORGANIGRAMA DE GESTORA ATLÁNTIDA CAPITAL</b> .....	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>COMITÉS</b> .....	<b>5</b>
5.1	COMITÉ DE AUDITORÍA.....	5
5.2	COMITÉ DE INVERSIONES (CI).....	8
5.3	COMITÉ DE RIESGOS.....	10
5.4	COMITÉ DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y ACTIVOS.....	13
<b>6.</b>	<b>AUTORIZACIONES EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO</b> .....	<b>15</b>
6.1	APROBACIÓN DE ADMINISTRADOR DE INVERSIONES.....	15
<b>7.</b>	<b>INVERSIONES</b> .....	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>GESTIÓN DE RIESGOS</b> .....	<b>17</b>
8.1	PROCESO DE GESTIÓN DE RIESGOS.....	17
8.2	PRINCIPALES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD .....	19
8.2.1	RIESGO NO FINANCIERO.....	19
2.1.1	RIESGO OPERACIONAL .....	19
2.1.2	RIESGO LEGAL .....	19
2.1.3	RIESGO TECNOLÓGICO .....	19
2.1.4	RIESGO REPUTACIONAL.....	19
2.1.5	RIESGO ESTRATÉGICO.....	20
2.1.6	RIESGO DE FRAUDE .....	20
2.1.7	RIESGO DE CONTRAPARTE.....	20
8.2.2	RIESGO FINANCIERO.....	20
2.2.1	RIESGO DE MERCADO.....	20
2.2.2	RIESGO DE LIQUIDEZ .....	20
2.2.3	RIESGO DE CRÉDITO .....	21
8.2.3	RIESGO EXTERNO .....	21
2.3.1	RIESGO NACIONAL E INTERNACIONAL.....	21
8.3	POLÍTICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS.....	21
8.4	DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍAS Y HERRAMIENTAS PARA LA MITIGACIÓN DE RIESGOS .....	22
<b>9.</b>	<b>INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA</b> .....	<b>25</b>
9.1	INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES .....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
9.2	ESTADOS FINANCIEROS.....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.



## 1. MENSAJE DEL PRESIDENTE

### Estimados señores accionistas:

En nombre de la Junta Directiva de Atlántida Capital S.A, Gestora de Fondos de Inversión me complace presentar la Memoria de Labores correspondiente al cierre del año 2019, así como un breve recuento de los principales acontecimientos en dicho período. A pesar del desafiante entorno económico al que nos enfrentamos como país, en Atlántida Capital hemos alcanzado logros muy importantes. Estos nos han permitido cimentar con buenas bases nuestro crecimiento hacia el futuro y sentar un precedente en cuanto a nuestra participación en el mercado salvadoreño con nuestros Fondos de Inversión. Entre los logros más importantes me permito destacar:

- Inscripción e inicio de operaciones del Primer Fondo Inmobiliario de El Salvador, cerrando al 31 de diciembre con activos de US\$8,441,631.23.
- Mejora de Calificación de riesgo para los Fondos Liquidez y Crecimiento, por parte de las empresas Zumma Ratings y SCRiesgo.
- Crecimiento importante en patrimonio y número de partícipes de los Fondos administrados.
- Alcanzamos los más altos rendimientos de la industria para los Fondos de Inversión administrados.

Durante el presente ejercicio que se inicia, deseamos fortalecer el compromiso tanto con nuestros accionistas como con inversores del mercado salvadoreño, ampliando nuestra gama de productos y servicios, para atender de manera oportuna las exigencias requeridas por los diferentes segmentos del mercado.

Reiteramos nuestro agradecimiento a nuestros accionistas y a los partícipes en nuestros fondos, quienes han depositado en nosotros su confianza.

Seguimos trabajando con el objetivo enfocado en el servicio de nuestros clientes, para hacer que su inversión rinda los resultados esperados.

Atentamente,

***Fernando Luis de Mergelina Alonso de Velasco***

**Director presidente**

## 2. JUNTA DIRECTIVA (2017-2023)

Cargo	Nombre
Director presidente	Fernando Luis de Mergelina Alonso de Velasco
Director vicepresidente	Edgardo Rafael Figueroa Hernández
Director secretario	Luis Armando Montenegro Monterrosa
Primer Director Suplente	Carlos Marcelo Olano Romero
Segundo Director Suplente	Lourdes Isabel Madrid Rivas
Tercer Director Suplente	Carlos Alberto Coto Gómez

## 3. ACCIONISTAS

Nombre	Acciones Suscritas	Porcentaje de participación
Inversiones Financieras Atlántida, S.A.	24,999	99.996%
Guillermo Bueso Anduray	1	0.004%
<b>Total</b>	<b>25,000</b>	<b>100%</b>

## 4. ORGANIGRAMA DE GESTORA ATLÁNTIDA CAPITAL



## 5. COMITÉS

### 5.1 COMITÉ DE AUDITORÍA

El Comité de Auditoría es el encargado de dar apoyo en el control y seguimiento de las políticas, procedimientos y controles establecidos por el Negocio.

El Comité será formado por dos directores de Atlántida Capital (uno externo y uno interno), el Auditor Interno de Banco Atlántida El Salvador, el Gerente General y se reunirá de manera trimestral previamente a la celebración de la Junta Directiva.

Las responsabilidades de dicho Comité serán las siguientes:

- Velar por el cumplimiento de los acuerdos de la Junta General de Accionistas, o su equivalente según la entidad de que se trate, de la Junta Directiva o su equivalente y de las disposiciones de la Superintendencia, del Banco Central y de otras instituciones públicas cuando corresponda.
- Dar seguimiento a las observaciones que se formulen en los informes del Auditor Interno, del Auditor Externo, de la Superintendencia y de otras instituciones públicas, para corregirlas o para contribuir a su desvanecimiento, lo cual deberá ser informado oportunamente a la Superintendencia.
- Informar con regularidad a la Junta Directiva del seguimiento a las observaciones de los informes listados del Auditor Interno, del Auditor Externo, de la Superintendencia y de otras instituciones públicas.
- Colaborar en el diseño y aplicación del control interno proponiendo las medidas correctivas pertinentes.
- Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría externa, monitorear el proceso de respuesta a las observaciones incluidas por el Auditor Externo en su Carta de Gerencia.
- Opinar ante la Junta Directiva, sobre:
  - Cualquier diferencia de criterio entre la gerencia y los Auditores Externos, respecto a políticas y prácticas contables.
  - El informe final de los Auditores Externos, especialmente en lo referente a las salvedades o cualquier calificación de la opinión.

- o El análisis realizado desde el punto de vista técnico para contratar al mismo auditor para el período siguiente o de sustituirlo en su caso.
  
- Evaluar la labor de Auditoría Interna, así como el cumplimiento de su plan anual de trabajo y demás obligaciones contenidas en las “Normas Técnicas de Auditoría Interna para los Integrantes del Sistema Financiero” (NRP-15), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.
- Proponer a la Junta Directiva y ésta a su vez a la Junta General de Accionistas el nombramiento de los Auditores Externos y del Auditor Fiscal. En la contratación de los Auditores Externos deberá considerarse su independencia respecto de otros servicios profesionales proporcionados, tal como lo establece el artículo relativo a la incompatibilidad con otros servicios profesionales establecido en las “Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa” (NRP-18), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas. En los casos de las instituciones públicas, verificar que los términos de referencia para la contratación de los Auditores Externos y Auditor Fiscal, consideren condiciones de independencia respecto de otros servicios profesionales proporcionados, tales como consultorías, en los cuales su juicio podría verse afectado.
- Conocer y evaluar los procesos relacionados con información financiera y los sistemas de control interno de la entidad.
- Cerciorarse que los estados financieros intermedios y de cierre de ejercicio sean elaborados cumpliendo los lineamientos normativos.

**Miembros de Comité de Auditoría:**

- Luis Armando Montenegro Monterrosa
- Carlos Marcelo Olano Romero
- Francisco Javier Mayora Re
- Tito Ernesto Linares

**Número de sesiones en el periodo:** 5 sesiones

Número de sesión	Número de Acta	Fecha de celebración de Comité de Auditoría
1	01/2019	28/ene/2019
2	02/2019	02/abr/2019
3	03/2019	12/jul/2019
4	04/2019	10/oct/2019
5	05/2019	10/dic/2019

**Temas tratados a lo largo del periodo:**

Comité de Auditoría 01/2019: 28 de enero de 2019

- a) Visita al Data Center, Continuidad del Negocio y Respaldos y Restauración de Back Up
- b) Revisión Norma NDMC-11 (Cálculo del valor de la cuota de participación y asignación de cuotas de participación).
- c) Propuesta – Nombramiento Auditor Externo 2019

Comité de Auditoría 02/2019: 01 de abril de 2019

- a) Revisión al Proceso de Compras y Pagos a Proveedores
- b) Evaluación de TI

Comité de Auditoría 03/2019: 12 de julio de 2019

- a) Evaluación al Riesgo de Liquidez
- b) Informe Trimestral para la SSF

Comité de Auditoría 04/2019 :10 de octubre de 2019

- a) NRP-11 Gestión Integral de Riesgos.
- b) Riesgo Legal y Reputacional
- c) Riesgo Operacional.
- d) Gobierno Corporativo.

- e) Entrega de Servicio y Soporte de TI.
- f) Observaciones de la Auditoría Externa

Comité de Auditoría 04/2019: 10 de diciembre de 2019

- a) Anti Lavado de Dinero
- b) Cumplimiento Interno y Externo
- c) Planificación y Organización de TI
- d) Presentación – Aprobación Plan Anual 2020

## 5.2 COMITÉ DE INVERSIONES (CI)

Los miembros que formarán parte del CI son los siguientes: Tres directores Externos de la Sociedad, y el Gerente General.

Cada miembro del CI es responsable de aportar los análisis y evaluaciones que consideren oportunos para la evaluación de las estrategias de inversión de cada uno de los Fondos de Inversión que administre la Gestora.

Los miembros del CI deberán poseer al menos 3 años en experiencia bancaria y poseer notoria ética empresarial. Asimismo, los miembros deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma NDMC-07 en su Art 26.

Es responsabilidad del CI reunirse cuando sea necesario tomar decisiones de inversión para los Fondos administrados, lo cual deberá ser al menos con frecuencia mensual para revisar entre otros los siguientes temas:

- Entorno macroeconómico y sus perspectivas
- Entorno sectorial y sus perspectivas
- Estudios y análisis de compañías
- Comportamientos del mercado
- Propuestas de nuevos emisores y/o títulos valores
- Resultado de los controles de riesgos fiduciarios

- Cambios en normativas aplicables
- Evaluación de desempeño de todos los Fondos de Inversión

**Miembros de Comité de Inversiones de Fondos de Inversión Abiertos:**

- Arturo Herman Medrano Castañeda
- Fernando Luis de Mergelina Alonso de Velasco
- Francisco Javier Mayora Re
- José Faustino Laínez Mejía
- Priscilla Coto

**Número de sesiones en el periodo:** 12 sesiones.

<b>Número de sesión</b>	<b>Número de Acta</b>	<b>Fecha de celebración de Comité de Inversiones de Fondos de Inversión Abiertos</b>
1	01/2019	07/feb/2019
2	02/2019	04/mar/2019
3	03/2019	12/abr/2019
4	04/2019	16/may/2019
5	05/2019	13/jun/2019
6	06/2019	12/jul/2019
7	07/2019	15/ago/2019
8	08/2019	19/sep/2019
9	09/2019	10/oct/2019
10	10/2019	14/nov/2019
11	11/2019	12/dic/2019
12	12/2019	15/ene/2020

**Temas tratados a lo largo del periodo:**

Gestión de inversiones de Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo y Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Crecimiento de Mediano Plazo: se presentan

indicadores para la medición del desempeño de la gestión de inversiones y la composición del portafolio.

**Miembros del Comité de Inversión de Fondos de Inversión Cerrados:**

- Arturo Herman Medrano Castañeda
- Fernando Luis de Mergelina Alonso de Velasco
- Carlos Turcios Melgar
- Francisco Rodolfo Bertrand Galindo
- Carlos Marcelo Olano Romero
- Edgardo Rafael Figueroa Hernández

**Participantes, no miembros:**

- Priscilla Coto Barboza
- Francisco Javier Mayora Re

**Número de sesiones en el período:** 3 sesiones

<b>Número de sesión</b>	<b>Número de Acta</b>	<b>Fecha de celebración de Comité de Inversiones Fondos de Inversión Cerrados</b>
1	01/2019	19/jun/2019
2	02/2019	10/oct/2019
3	03/2019	12/dic/2019

**Temas tratados a lo largo del periodo:**

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 01/2019

San Salvador, 19 de junio del dos mil diecinueve

1. Presentación de estudios de mercado de propiedades en análisis.
2. Autorización de contratación de financiamiento bancario para compra de inmuebles.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 02/2019

San Salvador, 10 de octubre del dos mil diecinueve

1. Resumen de Estados Financieros al 30 de septiembre de 2019.
2. Gráficos más relevantes.
3. Medición y administración del riesgo.

#### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 03/2019

San Salvador, 12 de diciembre del dos mil diecinueve

1. Presentación de estudio de mercado de propiedad en análisis:
2. Autorización de financiamiento bancario.

### 5.3 COMITÉ DE RIESGOS

El Comité de Riesgos es responsable del seguimiento de la Gestión Integral de Riesgos, apoya desde una posición de autoridad sobre las áreas operativas las labores realizadas por el Jefe de Riesgos y es el enlace entre la última con la Junta Directiva.

El Comité de Riesgos deberá estar integrado al menos por: Un miembro de la Junta Directiva, Jefe de Riesgos y al menos un Asesor externo designado por la Junta Directiva; el 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.

Las responsabilidades del Comité de Riesgos comprenden las siguientes actividades siguientes:

- Velar porque el Negocio cuente con la adecuada estructura organizacional, políticas, manuales y recursos para la gestión integral de riesgos.
- Proponer a aprobación de la Junta Directiva:
  - Políticas y manuales para la gestión integral de riesgos
  - Límites de exposición de los distintos riesgos identificados
  - Mecanismos para acciones correctivas y planes de contingencia
  - Excepciones al exceso de límites y controles especiales para los mismos

- Validar la metodología para medir, controlar, monitorear y mitigar los distintos tipos de riesgos que está expuesto el negocio, así como validar las acciones correctivas en el caso que se materialice el riesgo.
- Informar a la Junta Directiva los resultados de gestión integral de riesgos y del ambiente de control del Negocio
- Dar seguimiento a los planes correctivos para normalizar incumplimientos
- Remitir a la SSF el reporte de Informe de Evaluación Técnica de la Gestión Integral de Riesgos, según lo establecido en la NRP-11 “Normas Técnicas para la gestión integral de riesgos de las entidades de los mercados bursátiles”.
- Informar a la SSF, en un plazo máximo de tres días hábiles posteriores, cualquier aspecto relacionado con la exposición de riesgos que puedan impactar en forma cualitativa o cuantitativa.
- Aprobar los programas de capacitación que deberán desarrollarse anualmente para todo el personal de la entidad, con temas relacionados con la Gestión de Riesgos.

**Miembros de Comité de Riesgos:**

- José Faustino Laínez Mejía
- Carlos Marcelo Olano Romero
- Luis Armando Montenegro Monterrosa
- Carlos José Moreno Rivas

**Participantes del Comité de Riesgos, con voz y sin voto:**

- Francisco Javier Mayora Re

**Número de sesiones en el periodo:** 6 sesiones

Número de sesión	Número de Acta	Fecha de celebración de Comité de Riesgos
1	01/2019	17/ene/2019

2	02/2019	11/abr/2019
3	03/2019	11/jul/2019
4	04/2019	12/sep/2019
5	05/2019	10/oct/2019
6	06/2019	14/ene/2020

### **Temas tratados a lo largo del periodo 2019:**

1. Presentación del Plan de Trabajo de Riesgos para el año 2019.
2. Presentación del Informe Anual de Evaluación Técnica de la Gestión Integral de Riesgos.
3. Gestión de Riesgos de Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo y Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Crecimiento a Mediano Plazo.

### **5.4 COMITÉ DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y ACTIVOS**

El Comité de Prevención de Lavado de Dinero es el 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.

Formarán parte del Comité de Prevención de Lavado de Dinero el Oficial de Cumplimiento, un miembro de la Junta Directiva, un asesor externo y el Gerente General; dicho 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.

Dentro de las responsabilidades del Comité de Prevención de Lavado de Dinero, se encuentran las siguientes:

- Velar por el cumplimiento del marco legal y normativas emitidas por el Banco Central de Reserva e Instructivos de la Fiscalía General de la República en materia de prevención de lavado de dinero y activos
- Establecer medidas razonables para llevar a cabo el proceso de debida diligencia para los clientes de Atlántida Capital.

- Proponer a aprobación de la Junta Directiva las Políticas, procedimientos y Plan de Trabajo de prevención de LD/FT
- Aprobar las herramientas informáticas para el control y monitoreo de las transacciones efectuadas por los clientes y usuarios del Negocio
- Aprobar los programas de capacitación que deberán desarrollarse anualmente para todo el personal de la entidad, con temas relacionados con la prevención de los riesgos de LD/FT.
- Establecer las metodologías para segmentar los factores de riesgo e identificar las formas y tipologías a través de las cuales se puede presentar los riesgos de LD/FT
- Evaluar las transacciones inusuales o sospechosas detectadas con el objetivo de fortalecer los procedimientos, políticas y controles internos adoptados.

**Miembros de Comité de Prevención de Lavado de Dinero y Activos:**

- Fernando Luis de Mergelina Alonso de Velasco
- Mark Caldwell
- Francisco Javier Mayora Re
- Dina Patricia Recinos Lemus

**Número de sesiones en el periodo:** 4 sesiones

Número de sesión	Número de Acta	Fecha de celebración de Comité de Auditoría
1	01/2019	10/ene/ 2019
2	02/2019	11/mar/2019
3	03/2019	01/abr/2019
4	04/2019	12/jul/2019
5	05/2019	10/oct/2019

**Temas tratados a lo largo del periodo:**

1. Presentación de Informe de gestión.
2. Plan de trabajo y capacitación para la prevención de LD/FT de 2019.
3. Presentación del *Manual para la Prevención de Lavado de Dinero y Activos y Financiamiento al Terrorismo*.
4. Presentación de Actualización del *Manual de Funcionamiento y Organización de Comité de Prevención de Lavado de Dinero y de Activos*.

## 6. AUTORIZACIONES EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

### 6.1 APROBACIÓN DE REGISTRO DE FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA +

El Consejo Directivos de la Superintendencia del Sistema Financiero autorizó el registro del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas + en la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-14/2019.

El Consejo Directivos de la Superintendencia del Sistema Financiero autorizó el registro del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas + en Bolsa de Valores, a través de Atlántida Securities, S.A. de C.V, en sesión No. CD-14/2019.

## 7. INVERSIONES

Atlántida Capital, ha realizado inversiones en depósitos de cuenta corriente. A continuación, se detalla la composición del portafolio financiero, a diciembre del 2019:

Clasificación	Porcentaje	Detalle
Por tipo de instrumento	100%	Depósitos en cuentas corrientes
Por sector económico	100%	Banca
Por emisor	98.9%	Banco Atlántida de El Salvador, S.A.
	1.1%	Otros bancos
Por clasificación de riesgo	98.9%	A+
	1.1%	AAA
Por tipo de moneda	100%	US\$
Por país de origen del emisor	100%	El Salvador

Además, se presenta la composición de la cartera de inmuebles, a diciembre 2019:

Clasificación	Porcentaje/Cantidad	Detalle
Por tipo de inmueble	100%	Urbano
Por ubicación geográfica	100%	San Salvador
Por sector económico	100%	Oficinas
Inmuebles pertenecientes de personas relacionadas	0%	Ninguno
Rendimiento pagado	7.9720%	Rendimiento diario anualizado al corte del 31/12/2019
Cantidad de Inmuebles	1	Locales de Oficinas en Complejo World Trade Center
Cantidad de Inquilinos	10	Contratos de arrendamiento
Área total adquirida	3,476.37	M²
Porcentaje de morosidad	0%	a diciembre 2019
Porcentaje de ocupación	100%	a diciembre 2019
Nivel de endeudamiento	0.99	veces el patrimonio



Datos Generales	Valor
Administrador de Inversiones	M.B.A. Priscilla Coto Berboza
Clasificación de riesgo del Fondo	A-2 SCORESGO (SLV); A-2 ZUMMA (SLV)
Depositaría	Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
Objeto del Fondo	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progreso+ 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.
Resumen de los objetivos y políticas de inversión	Refiérase al <i>Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progreso +</i> numeral 5.3.
Tipo de Fondo	Cerrado Inmobiliario
Fecha de inicio de operaciones	10/09/2019
Patrimonio del Fondo	\$4,035,000
Cuotas de participación	807
Número de Partícipes	21
Valor Cuota (al 31/12/2019)	\$5,000.00
Precio de mercado de la cuota de participación	\$5,000.00
Valor Nominal	\$5,000.00
VAR(USD)	\$0.00
Comisión de administración	2.00%

#### 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.

Gastos con cargo al Fondo	Valor
Honorarios de auditores externos del Fondo	Mínimo \$4,800 anual.
Gastos de organización de asamblea anual y de asambleas extraordinarias de inversionistas.	Mínimo \$4,800 anual.
Impuestos territoriales y municipales de los inmuebles del Fondo	Mínimo 0,25% sobre el valor declarado del inmueble.
Seguros de cobertura general (todo riesgo daño físico, rentas caídas, responsabilidad civil y otros que requieran los inmuebles del Fondo)	Mínimo 0,25% en concepto de prima.
Mantenimiento físico de los inmuebles	Mínimo 0,50% sobre el valor del inmueble.
Valoraciones de las propiedades	Mínimo \$4,800 anual.
Valoraciones de las inversiones	Mínimo \$10,000 anual.
Servicios de Custodio de los activos financieros del Fondo, así como de los títulos de participación en circulación	Función de tarifas de CEDEVAL.
Las comisiones BVES realice a través de sus sistemas transaccionales	Función de tarifas de BVES.
Comisiones a corredores de bienes raíces	Mínimo un mes de alquiler.
Gastos de trasparencia 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.

## 8 GESTIÓN DE RIESGOS

### 8.1 PROCESO DE GESTIÓN DE RIESGOS

La administración o gestión integral del riesgo es un proceso continuo que de forma sistemática identifica, mide, monitorea, controla o mitiga y divulga los distintos riesgos a los que está expuesta la empresa.

Para que el proceso sea efectivo demanda que éste sea un ciclo de retroalimentación permanente entre las etapas y todos los niveles de la organización. Los pasos en el proceso de gestión de riesgo no son etapas estáticas, sino que corresponden a un flujo de información que debe ocurrir de manera sistemática y continua entre los distintos niveles y áreas funcionales, y que garantiza que los distintos riesgos y su gestión son reevaluados de forma permanente para poder ser gestionados de manera efectiva.

<b>Etapas del Proceso</b>	<b>Descripción</b>
Identificación	Se reconocen y se entienden los riesgos existentes en cada operación, producto, proceso y línea de negocio que desarrolla la entidad y de aquellos que se produzcan en las nuevas líneas de negocio. En esta etapa se identifican los factores de riesgos, que son variables y cuyos movimientos pueden generar cambios en el patrimonio de la entidad o en el de los fondos que esta administra.
Medición	Se refiere a cuantificación de los riesgos con el objeto de determinar el cumplimiento o adecuación de las políticas, los límites fijados y medir el posible impacto económico en los resultados financieros de la entidad. Las metodologías y herramientas para medir los riesgos deben estar de conformidad con su estructura organizacional, volumen y naturaleza de sus operaciones y los niveles de riesgos asumidos.
Control o Mitigación	Busca que las políticas, límites y procedimientos establecidos para el tratamiento y mitigación de los riesgos sean apropiadamente ejecutados. Se refiere a las acciones o mecanismos de cobertura y control implementados por la entidad con la finalidad de prevenir o reducir los efectos negativos en caso de materializarse los eventos adversos de los riesgos identificados y gestionados. Debe establecerse un plan de acción para implementar medidas que busquen mitigar los eventos de riesgos identificados.
Monitoreo	<p>Da seguimiento sistemático y permanente a las exposiciones de riesgos, su evolución, tendencia y los resultados de las acciones adoptadas. Los sistemas que se utilicen deberán asegurar una revisión periódica y objetiva de las posiciones de riesgos y la generación de información suficiente para apoyar los procesos de toma de decisiones. Las prácticas de control son los procesos y mecanismos para:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimizar los factores de riesgo</li> <li>- Garantizar la calidad de la operación</li> <li>- Fortalecer los mecanismos de control interno.</li> <li>- Cumplir con la normatividad.</li> <li>- Establecer límites</li> </ul> <p>No todo riesgo puede controlarse en su totalidad.</p>

## 8.2 PRINCIPALES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD

Existen muchos tipos de riesgo que son comunes a todas las Gestoras de Fondos de Inversión y que pueden ser catalogados en tres grandes categorías, como se muestra en el siguiente cuadro:

<b>RIESGO NO FINANCIERO</b>	<b>RIESGO FINANCIERO</b>	<b>RIESGO EXTERNO</b>
Riesgo operacional Riesgo legal Riesgo tecnológico Riesgo reputacional Riesgo estratégico Riesgo de fraude Riesgo de contraparte	Riesgo de mercado Riesgo de liquidez Riesgo de crédito	Riesgo nacional e internacional

### 8.2.1 RIESGO NO FINANCIERO

#### 2.1.1 RIESGO OPERACIONAL

El Riesgo Operativo es la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, y la infraestructura.

#### 2.1.2 RIESGO LEGAL

Es el que puede verificarse en la organización y comprende la exposición a sanciones, penalidades, suspensión o cancelación de autorizaciones o registros, u obligada a indemnizar daños u otras consecuencias económicas y de otra índole por el incumplimiento de normas jurídicas y obligaciones contractuales.

#### 2.1.3 RIESGO TECNOLÓGICO

Es aquel que se define como la posibilidad de que existan consecuencias indeseables o inconvenientes de un acontecimiento relacionado con el acceso o uso de la tecnología y cuya aparición no se puede determinar a priori.

#### 2.1.4 RIESGO REPUTACIONAL

Es la posibilidad de que se produzcan pérdidas, debido al desprestigio, a la formación de una opinión pública negativa sobre los servicios prestados por la empresa y sus prácticas de

negocios, que fomente la creación de una mala imagen o un posicionamiento negativo en el mercado, en los clientes, en los emisores, en los proveedores, en los socios comerciales, en el ente regulador y conlleve a una disminución del volumen de sus operaciones y clientes, a la caída de ingresos, etc.

#### 2.1.5 RIESGO ESTRATÉGICO

Es el procedente de una estrategia de negociaciones inadecuadas o de un cambio adverso en las previsiones, parámetros, objetivos y otras funciones que respaldan esas estrategias.

#### 2.1.6 RIESGO DE FRAUDE

Es el que proviene de la posibilidad de que una persona dentro o fuera de la organización actúe en forma contraria a la verdad y a la rectitud con el fin de obtener un bien patrimonial.

#### 2.1.7 RIESGO DE CONTRAPARTE

Es la posibilidad de pérdida que se puede producir debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por una parte para la liquidación de una operación debido a situaciones de iliquidez, insolvencia, capacidad operativa o actuaciones indebidas.

### 8.2.2 RIESGO FINANCIERO

#### 2.2.1 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.).

#### 2.2.2 RIESGO DE LIQUIDEZ

Es la posibilidad de que una entidad no sea capaz de atender a sus compromisos de pago en el corto plazo y sufra una pérdida patrimonial como consecuencia.

### 2.2.3 RIESGO DE CRÉDITO

Es la posible pérdida de un agente económico como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones contractuales que incumben a las contrapartes con las que se relaciona o bien por un deterioro de la calificación crediticia del emisor o título valor.

### 8.2.3 RIESGO EXTERNO

#### 2.3.1 RIESGO NACIONAL E INTERNACIONAL

Son aquellos riesgos derivados de las coyunturas nacionales o internacionales que puedan impactar el funcionamiento del negocio.

### 8.3 POLÍTICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, ha desarrollado diferentes Manuales y Políticas con el objetivo de mitigar riesgos y agilizar sus procesos. A continuación, se detallan los manuales que rigen el funcionamiento de la entidad:

Código	Nombre
AC-001	Código de Gobierno Corporativo
AC-002	Código de Conducta
AC-003	Manual para la Prevención de Lavado de Dinero y de Activos
AC-005	Política de Confidencialidad de la Información
AC-006	Política de Selección y Evaluación de Proveedores
AC-007	Política de Riesgo Operacional
AC-008	Manual para la Gestión Integral de Riesgos
AC-010	Manual Contable Atlántida Capital
AC-011	Diseño Técnico Atlántida Capital S.A.
AC-012	Plan de Contingencia en Caso de Desastre Atlántida Capital
AC-013	Políticas de Seguridad de la Información de Atlántida Capital
AC-015	Procedimiento para la creación y control de Respaldos Atlántida Capital
AC-016	Manual de Valoración
AC-017	Manual Operativo
AC-018	Política de Comercialización
AC-019	Plan de Negocios
AC-020	Política de Contingencia y Continuidad del Negocio
AC-021	Políticas de Gestión de Inversiones Propias
AC-022	Política de Descripción de Puestos
AC-023	Sistema de Control Interno
AC-024	Política de Recursos Humanos
AC-025	Política de Inversiones Fondos Atlántida

AC-026	Política de Confidencialidad de la Información y Gestión de Hechos Relevantes
AC-027	Manual de Administración del Sitio Web
AC-028	Política Aumento, Disminución de Capital y Normas de Liquidación Fondo Inmobiliario
AC-029	Política de Asamblea de Partícipes Fondo Inmobiliario
AC-030	Política de atención, quejas, reclamos a clientes Fondo Inmobiliario
AC-031	Política de contratación de seguros Fondo Inmobiliario
AC-032	Política de Distribución de beneficios y Comisiones Fondo Inmobiliario
AC-033	Política de enajenación de adquisición, enajenación o arrendamiento de inmuebles a personas relacionadas Fondo Inmobiliario
AC-034	Política de Perfil del Inversionista Fondo Inmobiliario
AC-035	Política de Personas Relacionadas y manejo de conflictos de interés Fondo Inmobiliario
AC-036	Política de valoración de inmuebles Fondo Inmobiliario
AC-037	Política Funcionamiento del Fondo Inmobiliario
AC-038	Política General de Arrendamientos Fondo Inmobiliario
AC-039	Política mantenimiento de inmuebles y creación de reservas Fondo Inmobiliario
AC-040	Política Retiro y Mecanismos de Colocación de cuotas Fondo Inmobiliario

#### 8.4 DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍAS Y HERRAMIENTAS PARA LA MITIGACIÓN DE RIESGOS

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, ha desarrollado una serie de herramientas, manuales y políticas para la gestión de los riesgos inherentes a su actividad. A continuación, se detallan las metodologías para el control de los riesgos:

N°	Riesgo	Sub Riesgo	Referencia a Manual o Política	Variables/Mitigantes
1	Riesgo Operacional	Riesgo legal	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 009, AC 017, AC-23 al 41	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
2		Riesgo reputacional	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 006, AC 009, AC 017, AC 018, AC 024	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero

				establecidos en los manuales citados.
3		Riesgo estratégico	AC 016, AC 017, AC 019, AC 020, AC 021, AC 024	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
4		Riesgo tecnológico	AC 005, AC 011, AC 012, AC 013, AC 014, AC 015, AC 017, AC 023	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo, disposiciones de ética, lavado de dinero, permisos de usuario, infraestructura tecnológica, continuidad del negocio, proveedores y backups establecidos en los manuales citados.
5		Riesgo de fraude	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 005, AC 017	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
6	Riesgo Financiero	Riesgo de crédito	AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022	Clasificación de riesgo, Análisis de 4C, Razones financieras del emisor o contraparte, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionados
7		Riesgo de mercado	AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022	VAR, Duración Macaulay, Duración Modificada, PVBP,

				Valorización de inversiones, Pruebas de stress, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionados
8		Riesgo de liquidez	AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022	Índices de concentraciones, Porcentaje de Activos de alta liquidez, Razones financieras del Fondo o Gestora, Probabilidad de rescates significativos a un horizonte T, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionados
9	Riesgo Externo	Riesgo político	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 008, AC 009, AC 017	Monitoreo de acontecimientos, políticas públicas o políticas macroeconómicas del país, seguimiento de indicadores financieros de país.
10		Riesgo de seguridad	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 005, AC 011, AC 012, AC 013, AC 014, AC 015, AC 017	Monitoreo de acontecimientos, políticas públicas o políticas macroeconómicas del país, seguimiento de indicadores financieros de país, tasas de homicidios, entre otros.

## **9. INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA**

FONDO DE INVERSIÓN ABIERTO ATLÁNTIDA DE LIQUIDEZ A CORTO PLAZO

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

(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,

Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)

*Informe de los auditores independientes y estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y  
2018.*

## FONDO DE INVERSIÓN ABIERTO ATLÁNTIDA DE LIQUIDEZ A CORTO PLAZO

*Informe de los auditores independientes y estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018.*

### Contenido

---

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros

Estado del resultado integral

Balance General

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

## 9.1 INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

### **A LA JUNTA DIRECTIVA DE ATLÁNTIDA CAPITAL, S.A., GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y A LOS PARTICIPES DE FONDO DE INVERSIÓN ABIERTO ATLÁNTIDA DE LIQUIDEZ A CORTO PLAZO.**

#### **Opinión.**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo, que comprende el balance general al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros, adjuntos de Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo, correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, han sido preparados en todos los aspectos materiales, de conformidad al marco normativo contable aplicable a las sociedades gestoras de fondos de inversión, emitido por el Banco Central de Reserva de El Salvador.

#### **Fundamento de la opinión.**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la sociedad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de ética del IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables en nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### **Asuntos de énfasis- base de contabilidad.**

Llamamos la atención a la nota (2) a los estados financieros que describen las bases de preparación de los estados financieros, los cuales han sido preparados de conformidad con las normas emitidas por el Banco Central de Reserva de El Salvador que les sean aplicables y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), prevaleciendo la normativa emitida por el Banco Central de El Salvador cuando haya conflicto con las NIIF, este asunto no afecta nuestra opinión sobre los estados financieros.

### **Cuestiones claves de auditoría.**

Las cuestiones claves de auditoría esenciales son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Sin embargo, esta entidad según nuestra evaluación no ha tenido operaciones de alto riesgo.

### **Negocio en marcha.**

Los estados financieros de la compañía han sido preparados utilizando las bases contables de negocio en marcha. El uso de estas bases contables es apropiado a menos que la administración tenga la intención de liquidar la compañía o de detener las operaciones o no tiene otra alternativa realista más que hacerlo. Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros, hemos concluido que el uso de las bases contables de negocio en marcha por parte de la administración, en la preparación de los estados financieros de la compañía es apropiado.

La administración no ha identificado una incertidumbre material que puede dar lugar a una duda significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha, y por consiguiente no se revela en los estados financieros. Con base a nuestra auditoría de los estados financieros, tampoco hemos identificado dicha incertidumbre material.

### **Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo de la sociedad en relación con los estados financieros.**

La administración es responsable de la preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con el marco normativo contable, aplicable a las sociedades gestoras de todos los fondos de inversión, emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero y el Banco Central de Reserva, y el control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la sociedad para continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la administración tiene intención de liquidar a la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo.

### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.**

Nuestros objetivos es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en forma conjunta, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la sociedad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación conjunta, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**CPA Auditores, S.A. de C.V.**

**Auditores Externos**

**Lic. Juan Manuel Belloso Chulo**  
**Socio**

Antiguo Cuscatlán, 15 de febrero de 2020

## 9.2 ESTADOS FINANCIEROS

**FONDO DE INVERSIÓN ABIERTO ATLÁNTIDA DE LIQUIDEZ A CORTO PLAZO**  
**Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)**  
(San Salvador, República de El Salvador)

**BALANCE GENERAL**

Saldos al 31 de Diciembre 2019 y 2018

(Cifras en Miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Al 31/12/2019	Al 31/12/2018
<b>Activo</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6	US\$2,696.93	US\$1,144.64
Depósitos a Plazo		606.00	144.00
Inversiones Financieras	7	244.66	1,141.56
Cuentas por Cobrar Netas	8	10.18	4.77
Otros Activos		8.84	5.25
<b>Activos No Corrientes</b>			
Bienes Recibidos en Pago		0.00	0.00
<b>Total del activos</b>		<b>3,566.61</b>	<b>2,440.22</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Pasivos Financieros a Valor Razonable	9	0.00	0.00
Préstamos con Bancos y Otras Entidades del Sistema Financiero	12	0.00	0.00
Cuentas por Pagar	10	15.94	8.27
<b>Pasivos No Corrientes</b>			
Provisiones	13	0.00	0.00
<b>Total pasivos</b>		<b>15.94</b>	<b>8.27</b>
<b>Patrimonio</b>			
Participaciones	14	3,550.67	2,431.95
Otro Resultado Integral		0.00	0.00
<b>Total patrimonio</b>		<b>US\$3,550.67</b>	<b>US\$2,431.95</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>US\$3,566.61</b>	<b>US\$2,440.22</b>
<b>Número de Cuotas de Participación emitidas y pagadas</b>		<b>3,334</b>	<b>2,354</b>
<b>Valor Unitario de Cuota de Participación</b>		<b>1.06760407</b>	<b>1.03296930</b>

Las notas que se acompañan en las páginas 9 a la 32 son parte integral de los estados financieros

**FONDO DE INVERSIÓN ABIERTO ATLÁNTIDA DE LIQUIDEZ A CORTO PLAZO**  
**Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)**  
(San Salvador, República de El Salvador)

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Cifras en Miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31/12/2019</u>	<u>Al 31/12/2018</u>
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN</b>			
Ingresos por Inversiones	15	US\$127.04	US\$72.32
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros	15	1.21	1.82
Gastos por Gestión	17	33.29	17.55
Gastos Generales de Administración y Comités	18	2.75	0.23
<b>RESULTADOS DE OPERACIÓN</b>		<b><u>89.79</u></b>	<b><u>52.72</u></b>
Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras	15	0.00	0.00
Otros Ingresos(Gastos)	19	2.11	0.06
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b><u>87.68</u></b>	<b><u>52.66</u></b>
<b>OTRA UTILIDAD INTEGRAL</b>			
Ajustes por Cambios en el Valor Razonable de Instrumentos Financieros de Cobertura		0.00	0.00
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO</b>		<b><u>US\$87.68</u></b>	<b><u>US\$52.66</u></b>

*Las notas que se acompañan en las páginas 9 a la 32 son parte integral de los estados financieros*

**FONDO DE INVERSIÓN ABIERTO ATLÁNTIDA DE LIQUIDEZ A CORTO PLAZO**

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión  
 (Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,  
 Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)

(San Salvador, República de El Salvador)

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Cifras en Miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

CONCEPTOS	Notas	Participaciones	Resultados Acumulados	Otro Resultado Integral	Patrimonio Total
<b>Balance al 01 de febrero de 2018</b>		US\$313.70	US\$0.00	US\$0.00	US\$313.70
Efectos de corrección de errores					0.00
Efectos de cambios en políticas contables					0.00
Balance Re-expresado					0.00
Incremento por nuevas cuotas de participación		2,834.07			2,834.07
Reducciones en cuotas de participación por rescates pagados		(768.48)			(768.48)
Incremento (Disminución) en saldo de Participaciones por Valuación					0.00
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura					0.00
Utilidad (Pérdida) Diaria			52.66		52.66
<b>Balance al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>14</b>	<b>US\$2,379.29</b>	<b>US\$52.66</b>	<b>US\$0.00</b>	<b>US\$2,431.95</b>
Efectos de corrección de errores					0.00
Efectos de cambios en políticas contables					0.00
Balance Re-expresado					0.00
Incremento por nuevas cuotas de participación		6,103.32	(52.66)		6,050.65
Reducciones en cuotas de participación por rescates pagados		(5,019.61)			(5,019.61)
Incremento (Disminución) en saldo de Participaciones por Valuación					0.00
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura					0.00
Utilidad (Pérdida) Diaria			87.68		87.68
<b>Balance al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>14</b>	<b>US\$3,463.00</b>	<b>US\$87.68</b>	<b>US\$0.00</b>	<b>US\$3,550.67</b>

*Las notas que se acompañan en las páginas 9 a la 32 son parte integral de los estados financieros*

**FONDO DE INVERSIÓN ABIERTO ATLÁNTIDA DE LIQUIDEZ A CORTO PLAZO**  
**Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**  
**(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,**  
**Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)**  
(San Salvador, República de El Salvador)

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Cifras en Miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Al 31/12/2019	Al 31/12/2018
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación</b>			
Intereses Recibidos		US\$120.97	US\$61.17
Dividendos Recibidos		0.00	0.00
Beneficios Recibidos		0.00	0.00
Pagos a proveedores de servicios		(38.56)	(16.58)
Recuperación de Cuentas por Cobrar		0.00	0.00
Venta de Bienes y Derechos Recibidos en Pago		0.00	0.00
Otros cobros relativos a la actividad		0.00	0.00
Otros Pagos relativos a la actividad		(5.71)	(0.06)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		<b>76.70</b>	<b>44.53</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión</b>			
Adquisición de Inversiones Financieras		(244.00)	(1,313.35)
Venta de Inversiones Financieras		1,141.56	148.03
Disminución en Depósitos a Plazo a más de 90 días		0.00	325.00
Incremento de Depósitos a Plazo a más de 90 días		(462.00)	(439.00)
<b>Efectivo neto (usado) por actividades de inversión</b>		<b>435.56</b>	<b>(1,279.32)</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</b>			
Aportes de los Partícipes		6,050.65	3,147.91
Rescates de Participaciones		(5,010.62)	(768.48)
Préstamos Recibidos		0.00	0.00
Préstamos Pagados		0.00	0.00
<b>Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento</b>		<b>1,040.03</b>	<b>2,379.43</b>
<b>Incremento Neto en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>		<b>1,552.29</b>	<b>1,144.64</b>
<b>Efectivo y Equivalente de Efectivo al 01 de enero de 2019</b>		<b>1,144.64</b>	<b>0.00</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre 2019</b>	6	<b>US\$2,696.93</b>	<b>US\$1,144.64</b>

*Las notas que se acompañan en las páginas 9 a la 32 son parte integral de los estados financieros*

## 1. Identificación del Fondo

- a. Los Estados Financieros y las notas que acompañan corresponden al Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo el cual fue autorizado según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD 38/2017 de fecha 05 de octubre de 2017, inscrito bajo el asiento registral número FA-0001-2017.

El fondo inició operaciones el 01 de febrero de 2018.

- b. Las cifras presentadas en los estados financieros y las de sus notas, tienen su origen en los saldos definitivos del libro diario mayor, los cuales son elaborados de acuerdo a los modelos establecidos en el capítulo V del Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión NDMC-08.
- c. Los estados financieros que se presentan cubren un periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019 y del 01 de febrero 2018 al 31 de diciembre del mismo año, las cifras se presentan de manera comparativa.
- d. El Fondo Atlántida de Liquidez es clasificado como Abierto, constituido en El Salvador con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.
- e. El Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo, tiene por objeto la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado de valores salvadoreño, tanto del sector público como privado, así como en productos bancarios. Es un Fondo de Inversión de Corto Plazo debida a la baja duración de sus activos y la alta liquidez en sus inversiones.

Este Fondo de Inversión es abierto y está recomendado para aquellos Partícipes naturales o jurídicos que deseen manejar su inversión en el corto plazo, con necesidades de liquidez como su prioridad. Por las características del Fondo, este va dirigido a Partícipes con perfil conservador, con poca tolerancia al riesgo y poca o ninguna experiencia en el mercado de valores salvadoreño.

- f. El fondo fue constituido por plazo indefinido.
- g. Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron aprobados por Junta Directiva No.2/2020 de fecha 13 de febrero de 2020 y N.02/2019 en fecha de fecha 12 de febrero de 2019, respectivamente, para la respectiva divulgación.
- h. Los estados financieros no podrán ser modificados luego de haberlos divulgado ni aun por los partícipes del Fondo, al menos que la Superintendencia del Sistema Financiero determine la existencia de datos que alteren, modifiquen o afecten los estados financieros publicados, a las notas o que estas últimas no han sido publicadas en su totalidad, podrá requerir a la Gestora por cuenta del fondo efectúe los cambios necesarios, por lo que se hará una nueva publicación, en el mismo periódico de circulación nacional que fue publicada originalmente, acompañado de su nota explicativa propuesta por la Gestora y aprobada por la Superintendencia.
- i. El Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo es administrado por Atlántida Capital, S.A. Gestora de fondos de inversión, una sociedad salvadoreña Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A., regida por las leyes de El Salvador y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero, con domicilio en la ciudad de San Salvador,

Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.

## **2. Bases de preparación de los estados financieros**

### **2.1. Declaración sobre las bases de preparación:**

Las normas utilizadas en la preparación de los estados financieros han sido emitidas por el Comité de Normas del Banco Central. Los estados financieros han sido preparados por la Gestora con base a las normas emitidas por el Comité de Normas del Banco Central que le son aplicables y las Normas Internacionales de Información Financiera, prevaleciendo la normativa emitida por el Comité de Normas del Banco Central, cuando haya conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera. Además, cuando éstas presenten diferentes formas y opciones para medir y contabilizar un mismo elemento o evento se deberá adoptar el criterio más conservador de las Normas Internacionales de Información Financiera. Se deberá presentar en nota las principales divergencias entre las normas utilizadas y las Normas Internacionales de Información Financiera.

Las principales divergencias entre las normas utilizadas y las NIIF se detallan en la Nota N°29.

### **2.2. Bases de medición:**

Los estados financieros del Fondo han sido valorados al costo histórico de las transacciones con excepción de inversiones en títulos valores, las cuales están valoradas al valor de mercado.

### **2.3. Moneda funcional y de presentación:**

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador desde el año 2001. Las cifras de los estados financieros y las de sus notas están expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América con dos decimales, utilizando la regla de redondeo siguiente: si el dígito a la derecha del último requerido es mayor que 5, el último dígito requerido se aumenta una unidad. Si el dígito a la derecha del último requerido es menor que 5, el último dígito requerido se deja intacto.

### **2.4. Uso de estimaciones y criterios:**

La preparación de los estados financieros requiere que se realicen ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán

adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

## **2.5. Cambios en políticas contables:**

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no había efectuado ningún cambio en las políticas contables.

## **3. Políticas contables significativas.**

### **3.1. Base de presentación.**

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión (NDMC-08).

### **3.2. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador.**

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 09 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 01 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Sociedades gestoras de fondo de inversión, que aplica las normas contables emitidas por el Banco Central de Reserva de El Salvador y supervisadas por las Superintendencia del Sistema Financiero.

Esta misma disposición del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría sería aplicable a las sociedades constituidas con el propósito único de constituir y administrar fondos de inversión de acuerdo con la Ley de Fondos de Inversión.

### **3.3. Estados financieros básicos.**

Los estados financieros en conjunto del Fondo están conformados por el balance general, estado de resultado integral, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujos de efectivo, y las notas a los estados financieros.

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en el estado de situación financiera es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de lo devengado. El estado de resultados clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método directo.

### **3.4. Efectivo y equivalentes de efectivo.**

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarias, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Las partidas incluidas en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. En el estado de flujos de efectivo, los flujos de efectivo se han clasificado en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generaron esos flujos de efectivo.

### **3.5. Inversiones financieras.**

El valor razonable de los instrumentos financieros está relacionado con el monto corriente al cual podrían ser intercambiados entre dos o más partes interesadas, adecuadamente informadas y que no están obligadas o forzadas a realizar la transacción. El valor razonable está mejor definido con base a cotizaciones de precios en un mercado activo.

La clasificación de las inversiones está definida de conformidad con el manual y catálogo de cuentas para sociedad de fondos de inversión autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. La clasificación de las inversiones es el siguiente:

### **3.6. Inversiones conservadas para su negociación.**

Activos financieros que han sido adquiridos con el objetivo específico de generar ganancias por las fluctuaciones de corto plazo del precio.

### **3.7. Inversiones conservadas hasta su vencimiento.**

Son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando el Fondo tenga la intención y la seria posibilidad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

### **3.8. Inversiones disponibles para la venta.**

Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

### **3.9. Medición inicial y subsiguiente.**

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.

El Fondo reconoce un activo financiero o un pasivo financiero en su balance general, solo cuando ella pase a ser parte de las condiciones contractuales del instrumento.

Las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas aplicando el método de la fecha de contratación aplicando los siguientes:

- i. En caso de compra, se reconocerá el activo a ser recibido y el pasivo a pagar por él en la fecha de contratación; y
- ii. En caso de venta, se retirará el activo vendido contra la cuenta por cobrar correspondiente y reconozca la ganancia o pérdida del activo desapropiado en la fecha de contratación.

### 3.10. Uso de estimaciones contables en la preparación de los estados financieros.

La preparación de los estados financieros requiere que la administración del Fondo realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

### 3.11. Transacciones en moneda extranjera

El Fondo elabora sus estados financieros en Dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a Dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultados que se incluyen.

## 4. Política de inversión

El Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo, tiene por objeto la inversión en títulos de oferta pública en el mercado de valores salvadoreño, tanto del sector público como privado, así como en productos bancarios.

La política de inversión del Fondo fue autorizada el 14 de diciembre de 2017, a continuación, se presenta un resumen de la misma:

<b>Política de Inversión</b>			
<b>1. Títulos financieros</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Base</b>
Valores de titularización		50%	De los activos del Fondo de titularización
Cuotas de participación de Fondos Abiertos		50%	De las cuotas colocadas por otro Fondo
Cuotas de participación de Fondos Cerrados		50%	De las cuotas colocadas por otro Fondo
Certificados de inversión		80%	De los activos del Fondo de Inversión
Papel bursátil		80%	De los activos del Fondo de Inversión
Otros		80%	De los activos del Fondo de Inversión
<b>2. Clasificación de riesgo</b>			
Corto plazo Desde N3		100%	De los activos del Fondo de Inversión
Mediano Plazo Desde BBB-		100%	De los activos del Fondo de Inversión

## Política de Inversión

### 3. Sector Económico

Servicios	80%	De los activos del Fondo de Inversión
Comercio	80%	De los activos del Fondo de Inversión
Finanzas	80%	De los activos del Fondo de Inversión
Industrial	80%	De los activos del Fondo de Inversión
Otros	80%	De los activos del Fondo de Inversión

### 4. Origen de instrumentos

Local	100%	De los activos del Fondo de Inversión
Internacional	80%	De los activos del Fondo de Inversión

### 5. Por concentración de grupo

Emisiones realizadas por vinculadas	10%	De los activos del Fondo de Inversión
-------------------------------------	-----	---------------------------------------

### 6. Duración del Portafolio

Duración Promedio del Portafolio	365 días	De los activos del Fondo de Inversión
----------------------------------	----------	---------------------------------------

### 7. Por grado de liquidez

Alta Liquidez: Certificados de depósitos a plazo fijo, LETES, CENELIS, Reportos, cuentas de ahorro y corrientes	20%	100%	De los activos del Fondo de Inversión
---	-----	------	---------------------------------------

Restricciones de inversión:

La Gestora para efectos de diversificación y gestión de liquidez ha establecido un porcentaje del 20% en depósitos que podrá mantener en una misma entidad bancaria, de conformidad a estándar de diversificación. Asimismo, en atención al art 9 de las “Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión” que establece que los Fondos Abiertos deberán mantener al menos el 20% en caja, depósitos bancarios, y valores de alta liquidez y bajo riesgo.

## 5. Gestión de los riesgos financieros y operacionales

El Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo, debida al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones está expuesto a los siguientes riesgos:

### 5.1. Riesgo de mercado

Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos del Fondo, así como sus ingresos. El Fondo está expuesto a este riesgo en determinados activos financieros.

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros para el Fondo está determinado principalmente por el riesgo de mercado. El deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado afectando directamente el patrimonio neto de los Partícipes.

A continuación, se muestra la posición de riesgos asumida durante el período del 01 de enero al 31 de diciembre 2019.

Mes	VAR \$	VAR %	Límite	Estado
Enero	18.46	0.3025%	25%	Cumple
Febrero	17.46	0.3456%	25%	Cumple
Marzo	16.57	0.4025%	25%	Cumple
Abril	19.46	0.4502%	25%	Cumple
Mayo	17.46	0.3785%	25%	Cumple
Junio	16.56	0.4298%	25%	Cumple
Julio	17.47	0.4652%	25%	Cumple
Agosto	19.56	0.5012%	25%	Cumple
Septiembre	18.56	0.5111%	25%	Cumple
Octubre	18.54	0.3825%	25%	Cumple
Noviembre	18.95	0.4025%	25%	Cumple
Diciembre	20.20	0.4367%	25%	Cumple

Medida	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Duración												
Modificada	0.25	0.23	0.20	0.20	0.21	0.18	0.18	0.16	0.18	0.20	0.18	0.16
Volatilidad	0.206%	0.258%	0.209%	0.180%	0.222%	0.326%	0.263%	0.286%	0.308%	0.236%	0.279%	0.232%

#### Riesgo de moneda:

Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros fluctúe debida a cambios en el valor de la moneda extranjera. Todas las operaciones están denominadas en dólares de los Estados Unidos de América y, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario. Atlántida Capital no tiene activos y pasivos denominados en otra moneda distinta al dólar de los Estados Unidos de América.

#### Riesgo de tasa de interés:

Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros de Atlántida Capital fluctúe debida a cambios en las tasas de interés de mercado. El ingreso y flujos de efectivo de Atlántida Capital están influenciados por estos cambios. Para más información sobre límites y herramientas de medición consultar AC-008 Manual para la Gestión Integral de Riesgos.

#### Riesgo de precio:

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. Atlántida Capital administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros. Para más información sobre límites y herramientas de medición consultar AC-008 Manual para la Gestión Integral de Riesgos.

## 5.2. Riesgo de liquidez:

Es el riesgo que el Fondo tenga dificultades en obtener financiamiento para cumplir sus compromisos relacionados a instrumentos financieros. El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración de Atlántida Capital mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadores de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

El siguiente cuadro muestra el comportamiento del portafolio de inversiones durante el período del 01 enero al 31 diciembre 2019.

Medida	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
% en Valores de alta liquidez	65%	42%	77%	75%	60%	55%	60%	65%	60%	40%	65%	65%
% en otros valores	35%	58%	23%	25%	40%	45%	40%	35%	40%	60%	35%	35%

### i. Activos financieros mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez.

El siguiente cuadro muestra el detalle de los activos mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez al 31 de diciembre 2019.

Título	Valor	Clasificación de Riesgo	Plazo en días
<b>Cuentas Corrientes</b>			
Banco Atlántida S.A.	7.79	AA-	0
Banco G&T Continental, S.A.	0.39	AA-	0
Banco de América Central	0.20	AAA	0
Banco Davivienda	0.20	AAA	0
Banco Agrícola	0.20	AAA	0
Banco Cuscatlán	0.20	AA	0
<b>Cuentas Corrientes</b>			
Sociedad de Ahorro y Crédito Credicomer	576.95	A-	0
<b>Depósitos a Plazo</b>			
Sociedad de Ahorro y Crédito Integral	657.00	BBB	180
Banco G&T Continental	868.00	AA-	180
Banco Davivienda	120.00	AAA	30
Banco Industrial	738.00	AA-	180
Banco de América Central	325.00	AAA	180

i. **Pasivos financieros derivados liquidados sobre una base neta.**

Al 31 de diciembre 2019 y 2018 el fondo no contaba con instrumentos financieros derivados.

ii. **Partidas fuera de balance general.**

Las partidas fuera de balance general se describen a continuación:

	31-12-2019	31-12-2018
Garantías constituidas a favor de los Participes	515.00	500.00
Valores propios en custodia	2,712.00	2,310.36
<b>Total</b>	<b>US\$3,227.00</b>	<b>US\$2,810.36</b>

i. **Activos financieros medidos al valor razonable.**

El siguiente cuadro muestra los activos del Fondo medidos al valor razonable al 31 de diciembre 2019.

Título	Valor	Nivel
<b>Títulos Valores</b>	<b>US\$244.66</b>	1
PBLHIPO3-48	99.46	1
CILHIPO2-11	145.20	1

**5.3. Riesgo de crédito:**

Este es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones y cause una pérdida financiera a la otra parte.

i. **Activos por clasificación de riesgo.**

A continuación, se detallan los activos por clasificación de riesgo:

Emisor	Instrumento	Al 31 de diciembre de 2019		Al 31 de diciembre de 2018	
		Calificación de Riesgo	Valor razonable	Calificación de Riesgo	Valor razonable
Estado de El Salvador	Bonos Públicos	AAA	0.00	AAA	164.70
CrediQ, S.A de C.V.	Papeles bursátiles	BBB	0.0	BBB	414.94
La Hipotecaria S.A de C.V.	Papeles bursátiles	AA+	244.66	AA+	561.92
			<b>US\$244.66</b>		
					<b>US\$1,141.56</b>

En el siguiente cuadro se muestra la calificación de riesgo de riesgo para el periodo del 01 enero al 31 de diciembre 2019:

Medida	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Zumma Ratings	A+Rm2	A+Rm2	A+Rm2									
SCRiesgo	Scr A2	Scr A+2	Scr A+2	Scr A+2								

i. **Activos financieros deteriorados.**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Fondo no poseía activos financieros deteriorados.

#### 5.4. Riesgo operacional:

Es la posibilidad de incurrir en pérdida debida a las fallas en los procesos, de las personas, en los sistemas de información y a cause de acontecimientos externos; el riesgo operacional incluye la gestión de la seguridad de la información, la continuidad del negocio y el riesgo legal.

Se llevan controles de los eventos de riesgo operacional usando las herramientas proporcionadas en los anexos 1,2 y 3 de la NRP 11 Normas Técnicas para la gestión integral de riesgos de las entidades de los mercados bursátiles.

Durante el año 2019 se han realizado capacitaciones al personal para concientizar sobre la gestión del riesgo operativo y riesgos en general.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos. La unidad funcional de riesgos es la encargada de medir y monitorear los riesgos a los que se encuentra expuesto el Fondo. Asimismo, la Gestora pone a disposición del público en su sitio web, información referente a metodología, políticas, y otras medidas para la gestión de los riesgos.

#### 6. Efectivo y equivalentes de efectivo.

##### 6.1. Composición del rubro del efectivo y equivalentes de efectivo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la composición del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo era la siguiente:

	31-12-2019	31-12-2018
Depósitos en cuenta corriente y ahorro	594.93	121.67
Depósitos de iguales o menores a 90 días plazo	2,102.00	1,022.97
<b>Total</b>	<b>US\$2,696.93</b>	<b>US\$ 1,144.64</b>

La tasa promedio de intereses que devengan los depósitos a plazo fijo para los años 2019 y 2018 es de 5.2130% y 4.0556% respectivamente.

##### 6.2. Conciliación del efectivo y equivalentes de efectivo con el estado de flujo de efectivo.

	31-12-2019	31-12-2018
Depósitos en cuenta corriente	594.93	121.67
Depósitos de iguales o menores a 90 días Plazo	2,102.00	1,022.97
<b>Total partidas del efectivo y equivalentes efectivo</b>	<b>US\$ 2,696.93</b>	<b>US\$ 1,144.64</b>
<b>Saldo de efectivo y efectivo equivalente según Estado de Flujo de Efectivo</b>	<b>US\$ 2,696.93</b>	<b>US\$ 1,144.64</b>

Los criterios adoptados para determinar la composición de las partidas de efectivo y equivalentes de efectivo son los siguientes:

Los depósitos son a la vista en cuenta corriente; b. Los depósitos a plazo fijo tienen un vencimiento menor o igual a 90 días; c. Están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor; y d. se mantienen para cumplir con los compromisos de pago a corto plazo más que para propósitos de inversión.

Al 31 de diciembre 2019 y 2018 El Fondo no poseía disponible restringido.

## 7. Inversiones financieras.

La composición del portafolio de inversiones al 31 de diciembre era la siguiente:

### 7.1. Activos financieros mantenidos para negociar, a valor razonable:

Al 31 de diciembre de 2019			
Tipo Instrumento	Mercado	Plazo de Vencimiento	Valor razonable
Papeles bursátiles	Primario	Entre 200 y 365 días	99.46
Certificados de Inversión	Primario	Entre 200 y 365 días	
Papeles bursátiles	Primario	Entre 200 y 365 días	145.20
Certificados de Inversión	Primario	Entre 200 y 365 días	
			<b>US\$244.66</b>

Al 31 de diciembre de 2018			
Tipo Instrumento	Mercado	Plazo de Vencimiento	Valor razonable
Bonos Públicos	Primario	Entre 200 y 365 días	US\$ 164.70
Papeles bursátiles	Primario	Entre 200 y 365 días	916.73
Certificados de Inversión	Primario	Entre 200 y 365 días	60.13
			<b>US\$1,141.56</b>

Al 31 de diciembre de 2019			
Emisor	Instrumento	Calificación de Riesgo	Valor razonable
La Hipotecaria S.A de C.V.	Papeles bursátiles	AA+	US99.46
La Hipotecaria S.A de C.V.	Certificados de Inversión	AA+	145.20
			<b>US\$244.66</b>

Por Emisor		Al 31 de diciembre de 2018	
Emisor	Instrumento	Calificación de Riesgo	Valor razonable
Estado de El Salvador	Bonos Públicos	AAA	US\$ 164.70
CrediQ, S.A de C.V.	Papeles bursátiles	BBB	414.94
La Hipotecaria S.A de C.V.	Papeles bursátiles	AA+	561.92
			<b>US\$1,141.56</b>

Para el caso de los títulos que garantizan operaciones de reporto de inversión las calificaciones de riesgo se detallan en la Nota 5. Gestión de los Riesgos Financieros y Operaciones, literal d) riesgo de Crédito.

#### 7.2. Activos financieros cedidos en garantía:

El Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había cedido títulos en garantía.

#### 7.3. Activos financieros pendientes de liquidación:

El Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había activos pendientes de liquidar.

#### 7.4. Inversiones financieras recibidas en pago:

El Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había recibido inversiones financieras como pago.

#### 7.5. Límites de inversión

El Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no excedió los límites permitidos de inversión.

### 8. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre 2019 y 2018 el Fondo presenta un saldo en cuentas por cobrar de US\$10.18 y US\$4.77 respectivamente que corresponden a rendimientos por cobrar.

## **9. Pasivos financieros a valor razonable**

Al 31 de diciembre 2019 y 2018 en el Fondo no existían saldos en pasivos financieros.

## **10. Cuentas por pagar**

El saldo de las cuentas por pagar al 31 de diciembre 2019 y 2018 era de US\$15.94 y US\$8.27 respectivamente que corresponden a obligaciones con Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión.

Al cierre del año 2019 se tenían rescates pendientes de pago por US\$8.99

## **11. Comisiones por pagar.**

### **11.1. Comisiones pendientes de pago a la Gestora.**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Fondo presentaba un monto de US\$3.08 y US\$5.28 respectivamente en concepto de comisiones pendientes de pago a la Gestora Atlántida Capital, S.A.

### **11.2. Política de remuneración a la Gestora por la administración del Fondo.**

Atlántida Capital S.A, Gestora de Fondos de Inversión cobrará, en concepto de administración del Fondo, hasta un 2.00% anual (provisionado a diario en base a días calendario y cobrada mensualmente) sobre el valor del Patrimonio del Fondo. La Gestora no tiene contempladas comisiones por suscripciones o rescates del Fondo.

### **11.3. Comisiones pagadas a la Gestora.**

Durante los años 2019 y 2018 se pagó a la Gestora Atlántida Capital, S.A. en concepto de comisiones por administración del fondo la suma de US\$35.47 y US\$12.29 respectivamente.

## **12. Préstamos por pagar.**

Al 31 de diciembre 2019 y 2018 el Fondo no había adquirido préstamos con ninguna institución financiera.

## **13. Provisiones.**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 esta cuenta no reflejaba movimientos.

#### 14. Patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el patrimonio total del fondo fue de US\$3,550.67 y US\$2,431.95 respectivamente conformado de la siguiente manera:

##### 14.1. Número de cuotas de participación emitidas y pagadas.

El total de cuotas de participaciones emitidas y pagadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 era de 3,334.26 y 2,354.33 respectivamente, las cuales no cotiza en Bolsa.

##### 14.2. Cuotas de participación por tipos de aportes.

Todas las cuotas de participación son aportes en dinero efectivo por los Participes. El Fondo no recibe aportes en especies.

##### 14.3. Valor unitario de las cuotas de participación al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el valor unitario de la Cuota de Participación era de US\$ 1.06760407 (Expresados en miles de dólares US\$0.0010676) y US\$ 1.03296930 (Expresados en miles de dólares US\$ 0.00103297) respectivamente.

##### 14.4. Cambios durante el periodo del 01 de febrero al 31 de diciembre en las cuotas de participación.

El movimiento de las Cuotas de participación al 31 de diciembre 2019 y 2018 de detalla a continuación:

<b>Saldo inicial al 01 de febrero de 2018</b>	<b>313.70</b>
Aportes del periodo	2,834.07
Rescate del periodo	(793.44)
<b>Saldo al 31 de diciembre 2018</b>	<b>US\$ 2,354.33</b>
<b>Saldo inicial al 01 de enero de 2019</b>	<b>2,354.33</b>
Aportes del periodo	5,741.82
Rescate del periodo	(4,761.89)
<b>Saldo al 31 de diciembre 2019</b>	<b>3,334.26</b>

#### 14.5. Estructura de participación de los partícipes en el Fondo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la estructura de participación de los partícipes en el Fondo era de la siguiente manera:

31 de diciembre de 2019

Tipo de partícipe	Cuotas	% de participación
Natural	108.36	3.25%
Jurídico	3,225.90	96.75%
	<b>3,334.26</b>	<b>100.00%</b>

31 de diciembre de 2018

Tipo de partícipe	Cuotas	% de participación
Natural	45.67	1.94%
Jurídico	2,308.66	98.06%

#### 14.6. Periodicidad de conversión de aportes y rescates de cuotas de participación, incluyendo los montos.

El método de asignación del valor de la cuota de participación se realiza de acuerdo con las reglas que se indican a continuación:

Las suscripciones realizadas antes de la hora de corte del día “t” se asignan al valor de la cuota de participación calculado al cierre del día “t”.

Las suscripciones se consideran realizadas antes de la hora de corte del día “t” cuando se hubiera presentado la solicitud a la Gestora o entidad comercializadora correspondiente antes de dicha hora de corte, señalada en el reglamento interno y en el prospecto de colocación de cuotas de participación, y los fondos se encuentren acreditados y aplicados de manera definitiva en las cuentas bancarias del Fondo, es decir cuando el aporte se confirme en la cuenta del Fondo de Inversión antes del cierre operativo del día definido por la Gestora.

Las suscripciones realizadas después de la hora de corte del día “t” se asignan como si se hubieran realizado el día hábil siguiente, asignándoles el valor de la cuota de participación calculado correspondiente a ese día.

Los rescates realizados antes de la hora de corte del día “t” se asignan al valor de la cuota de participación calculado al cierre del día “t”.

Los rescates realizados después de la hora de corte del día “t” se asignan como si se hubieran realizado el día hábil siguiente, asignándoles el valor de la cuota de participación calculado correspondiente a ese día.

#### 15. Ingresos por inversiones.

A continuación, se detallan los ingresos por intereses del Fondo correspondientes al periodo del

01 de enero al 31 de diciembre de 2019 y del 01 de febrero al 31 de diciembre de 2018

**15.1. Ingresos y gastos por intereses y dividendos que provienen de las distintas operaciones del Fondo.**

**Ingresos por inversiones:**

<b>Ingresos percibidos</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
Intereses por depósitos en cuenta corriente	5.54	2.32
Intereses por depósitos a plazo fijo	84.95	31.60
Inversiones en títulos valores	26.37	27.44
<b>Sub total</b>	<b>116.87</b>	<b>61.35</b>
<b>Ingresos no percibidos</b>		
Intereses por depósitos a plazo fijo	2.06	2.22
Inversiones en títulos valores	8.12	8.75
<b>Sub total</b>	<b>10.18</b>	<b>10.97</b>
<b>Total</b>	<b>127.4</b>	<b>72.32</b>

**Gastos financieros por operaciones con instrumentos financieros:**

<b>Gastos Pagados</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
Comisiones Operaciones Bursátiles	0.52	1.55
Custodia de Valores	0.69	0.27
<b>Total</b>	<b>1.21</b>	<b>1.82</b>

**15.2. Método de cálculo de intereses aplicados.**

El método utilizado para el cálculo de intereses es sobre una base de año calendario o comercial de acuerdo con el tipo de inversión efectuada, la cual consiste en multiplicar la tasa de interés nominal o de rendimiento por el valor facial de la inversión dividiendo el resultado sobre la base que corresponda según el tipo de instrumento.

**15.3. Ingresos no reconocidos por activos financieros deteriorados.**

Para el periodo que se informa el fondo no mantuvo activos financieros deteriorados, esto permitió reconocer los ingresos de forma oportuna.

**15.4. Intereses y dividendos pendientes de cobro.**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los ingresos financieros devengados y no percibidos por el Fondo son los siguientes:

<b>Ingresos no percibidos</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
Intereses por depósitos a plazo fijo	2.06	2.22
Inversiones en títulos valores	8.12	8.75
<b>Total</b>	<b>10.18</b>	<b>10.97</b>

## 16. Ganancias o pérdidas en inversiones financieras.

### 16.1. Ganancias o pérdidas por ventas de activos y pasivos financieros.

Durante el periodo que se informa no se efectuaron operaciones de venta de activos y pasivos financieros.

### 16.2. Ganancias o pérdidas netas por cambios en el valor razonable de activos y pasivos financieros.

Las ganancias o pérdidas provenientes de las variaciones en el valor razonable de activos y pasivos financieros se muestran a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2019		Al 31 de diciembre de 2018	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Medidas				
Ganancias	US\$33.20	US\$ 0.00	US\$34.68	US\$ 0.00
Pérdidas	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Resultado</b>	<b>US\$33.20</b>	<b>US\$ 0.00</b>	<b>US\$34.68</b>	<b>US\$ 0.00</b>

### 16.3. Ganancias por reversión de deterioro y pérdidas por constitución de deterioro de activos financieros.

Durante el periodo que se informa no se reportan ganancias o pérdidas por deterioro de activos financieros.

## 17. Gastos por gestión.

### 17.1. Remuneraciones por administración del Fondo.

El gasto de comisiones por administración del Fondo al 31 de diciembre 2019 y 2018 ascendió a US\$33.29 y US\$17.55 respectivamente.

### 17.2. Cambios en los porcentajes de las comisiones por administración.

Los cambios en los porcentajes de las comisiones por administración del fondo se detallan a continuación:

Medidas	Comisión
Enero	1.25%
Febrero	1.25%
Marzo	1.25%
Abril	1.25%
Mayo	1.25%
Junio	1.25%
Julio	1.25%
Agosto	1.25%
Septiembre	1.25%
Octubre	1.25%
Noviembre	1.25%
Diciembre	1.25%

#### 18. Gastos generales de administración y comités.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los Gastos Generales de Administración y de Comités ascendió a US\$2.75 y US\$0.23 respectivamente

#### 19. Otros ingresos (gastos).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el fondo reporta otros gastos en concepto de comisiones bancarias por un valor de US\$2.12 y US\$0.06 respectivamente.

#### 20. Partes Relacionadas.

En el siguiente cuadro se detalla la tenencia de cuotas por la Gestora, entidades relacionadas a la misma Al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Partícipe	Cuotas al 31/12/2019	Porcentaje de participación	Cuotas al 31/12/2018	Porcentaje de participación
Gestora	1.97	0.05%	21.04	0.8937%
Empresas relacionadas	487.07	14.6%	205.83	8.7426%
<b>Total</b>	<b>3,334.26</b>	<b>14.65%</b>	<b>226.87</b>	<b>9.6363%</b>

#### 21. Régimen Fiscal.

De acuerdo con el artículo 108 de la Ley de Fondos de Inversión, El Fondo se encuentra excluido de la calidad de contribuyente del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la

Prestación de Servicios, de cualquier otra clase de Impuesto, tasas y contribuciones especiales de carácter fiscal.

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 por un plazo de cinco años a partir de la constitución del primer fondo de inversión en El Salvador; la exención estará vigente hasta el año 2021.

Todo ingreso, rédito o ganancia proveniente de las cuotas de participación en Fondos de Inversión 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.

## 22. Información sobre custodia de valores y otros activos.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los activos financieros del Fondo estaban bajo custodia de La Central de Depósitos de Valores S.A. de C.V.

## 23. Garantía Constituida.

La Gestora ha constituido garantía a favor del Fondo de acuerdo con el siguiente detalle:

<b>Detalle</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>Especificación de Garantía</b>	De exacto Cumplimiento a favor de los Partícipes del Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo.
<b>N° Referencia</b>	89B1211
<b>Emisor</b>	ASSA Compañía de Seguros, S.A.
<b>Representante de los Beneficiarios</b>	Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
<b>Monto de la Garantía</b>	\$515.00
<b>% con relación al Patrimonio del Fondo</b>	14.47%
<b>Vigencia</b>	Del 12 de octubre de 2019 al 12 de octubre de 2020

<b>Detalle</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Especificación de Garantía</b>	De exacto Cumplimiento a favor de los Partícipes del Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo
<b>N° Referencia</b>	89B1064
<b>Emisor</b>	Compañía de Seguros, S.A.
<b>Representante de los Beneficiarios</b>	Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
<b>Monto de la Garantía</b>	US\$500.00
<b>% con relación al Patrimonio del Fondo</b>	20.56%
<b>Vigencia</b>	Del 13 de octubre de 2018 al 13 de octubre de 2019

#### **24. Límites, prohibiciones y excesos de inversiones**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Fondo no presentaba excesos en los límites de inversión establecidos.

#### **25. Litigios pendientes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existían litigios pendientes en contra del fondo.

#### **26. Tercerización de servicios.**

Los servicios de Contabilidad, Oficialía de Cumplimiento y Tecnología fueron prestados por Atlántida Securities S.A de C.V. Casa de corredores de Bolsa hasta el 31 de mayo de 2018 fecha en la que el contrato de servicios tercerizados celebrado con dicha compañía fue resuelto por mutuo acuerdo. A partir del 1 de junio de 2018, dichos servicios están siendo prestados por Banco Atlántida El Salvador, S.A., con quien se tiene un Contrato firmado a partir de esa fecha y con plazo indefinido.

#### **27. Pasivos y activos contingentes.**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existían Activos y Pasivos Contingentes.

#### **28. Calificación de riesgo**

La clasificación de riesgo vigente del Fondo es A+fi.sv Rm2 Adm2.sv por parte de la empresa ZUMMA RATINGS, la cual fue otorgada en Consejo de Clasificación el 11/octubre/2019. La calificación se interpreta de la siguiente forma:

- Los Fondos calificados Afi muestran una media-alta capacidad para preservar el valor de capital, sin incurrir en pérdidas por exposición a riesgo de crédito.

- La calificación de Rm2 indica una sensibilidad del portafolio de inversión ante fluctuaciones en las condiciones de mercado moderada.
- El fondo cuenta con alta calidad en las herramientas, políticas y procedimientos para la administración del fondo de inversión.

Por otro lado, el Fondo posee una segunda calificación de riesgo por SCRiesgo Rating Agency, la cual es: scr A2(SLV) Perspectiva estable. La cual tiene el siguiente significado:

- 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 2: 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.
- Perspectiva Estable: Se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

Sesión Ordinaria: 6172019

Fecha de ratificación: 28 de octubre de 2019.

## **29. Diferencias significativas entre las Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Emitidas por el Regulador**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Fondo no reporta diferencias significativas en la aplicación de criterios contables entre las Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Emitidas por el Regulador.

## **30. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa**

En el Fondo no reporta hechos posteriores a la fecha de los estados financieros