

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+

Informe de mantenimiento de clasificación de riesgo

Sesión ordinaria N° 6172023 del 20 de octubre de 2023

Fecha de ratificación: 30 de octubre de 2023

Información financiera no auditada a junio de 2023

Contactos: Gabriela Rosales Quintanilla
 Marco Orantes Mancía

Analista financiero
 Director país

grosales@scriesgo.com
morantes@scriesgo.com

1. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

El análisis de clasificación corresponde al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, administrado por Atlántida Capital S.A., con información financiera no auditada a junio de 2023.

FONDOS DE INVERSIÓN ATLÁNTIDA CAPITAL, S.A.				
Fondo	Anterior		Actual*	
	Clasificación	Perspectiva	Clasificación	Perspectiva
F.I. Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ +	scr A- 2 (SLV)	Estable	scr A- 2 (SLV)	Estable

*La clasificación actual no varió con respecto a la anterior.

Explicación de la clasificación otorgada¹:

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: se percibe una baja probabilidad de que clasificación varíe en el mediano plazo.¹

(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.

2. FUNDAMENTOS

Fortalezas

- El respaldo técnico, financiero y logístico que en opinión de SCR El Salvador, Grupo Atlántida, brindaría a Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión debido al vínculo de la franquicia, y la importancia estratégica dentro de los planes de expansión.
- La Gestora mantiene una completa base de políticas, normativas, manuales y procedimientos de Gobierno Corporativo. También, exhibe adecuadas herramientas de análisis para la gestión integral de riesgos y de comercialización.
- Inmuebles ubicados en una zona de clase alta, comercial, oficinas y alta plusvalía.
- Estabilidad en los flujos del Fondo permite una baja volatilidad en las participaciones.
- Bajo nivel de apalancamiento contribuye a una menor participación gastos financieros en relación con los ingresos del Fondo.

“La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes.”

¹ El detalle de toda la escala de clasificación que utiliza la Clasificadora podrá ser consultado en nuestra página www.scriesgo.com

- El Fondo no presenta mora, favorecido por la calidad de inquilinos (empresas y organismos internacionales).
- Altos niveles de ocupación de los inmuebles administrados.

Retos

- Mantener niveles bajos de concentración de rentas por inquilino.
- Incrementar la diversificación por inmueble.
- Consolidar el nivel de activos administrados.

Oportunidades

- Mercado local reducido en Fondos de Inversión Inmobiliarios, genera oportunidades para incrementar la base de partícipes.
- Canales de comercialización a través de socios estratégicos y empresas del Grupo.

Amenazas

- Los efectos a largo plazo postpandemia sobre la economía, en opinión de SCR El Salvador, podría reducir el dinamismo esperado en el mercado inmobiliario de El Salvador.
- Entorno de inflación creciente.
- Eventuales cambios regulatorios en el mercado de valores podrían afectar la operatividad del negocio.
- Creación de nuevos impuestos a transacciones bursátiles o incremento de los existentes.
- Elevado nivel de competitividad reflejo de otros desarrollos inmobiliarios con características similares, puede tornarse más significativos debido a la baja actividad económica.

3. CONTEXTO ECONÓMICO

3.1. Análisis de la plaza

A junio de 2023, el PIB aumentó en 3.0% ligeramente mayor al 2.9% de junio de 2022. La dinámica fue favorecida por el

desempeño del sector construcción (+22.8%), relacionado con la ejecución de proyectos públicos de infraestructura, elevada inversión privada en proyectos residenciales, de turismo y comercio, y una mayor estabilidad en los precios de los insumos. Actualmente, se desarrollan iniciativas para dinamizar sectores como el eléctrico y actividades turísticas.

El país ha experimentado una creciente inflación desde 2021, explicado por la afectación de las cadenas de suministro, y el alza en los combustibles. Actualmente, se observa una tendencia decreciente, puntuando en junio de 2023 un 3.8% desde un 7.8% del año anterior. Los segmentos de restaurantes y hoteles (+7.0%), alimentos y bebidas no alcohólicas (+6.9%) y, bienes y servicios diversos (+5.9%) fueron los segmentos de mayor incremento. A nivel de producción, el Índice de Precios al Productor (IPP) se elevó en 3.6% (junio 2022: +5.7%).

A nivel fiscal, aún se presentan desafíos entorno a la estructura de gastos con fuentes de financiamiento limitados, y presionados por los altos niveles de deuda. Actualmente, el Gobierno está en un proceso de modernización de los servicios públicos para mejorar la base tributaria, y reducir la evasión y elusión fiscal. La calificadora internacional *Moody's Investor Service* mantiene la calificación soberana del país en Caa3, con perspectiva estable. La agencia considera que aún se presentan altas necesidades de financiamiento, exacerbadas por el débil acceso a los mercados de capital internacionales, una posición fiscal aún vulnerable con altos costos de deuda, y sin un marco fiscal y de financiamiento para el mediano plazo.

En un contexto de elevada inflación y el limitado espacio fiscal, las proyecciones del Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR) estiman un crecimiento económico del 2.6%; organismos internacionales como el Fondo Monetario Internacional (FMI) contemplan un 2.2%, el Banco Mundial un 2.8% y 2.1% según la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal).

3.2. Producción Nacional

Al primer semestre de 2023, la economía salvadoreña fue impulsada por el aumento en la actividad en los sectores construcción (+22.8%), electricidad (+16.8%), servicios profesionales (+11.4%), explotación de minas y canteras (+9.4%). El resultado ha sido favorecido por la reducción en los índices de criminalidad incentivando la inversión, desarrollo de proyectos de inversión pública y privada, la

modernización y digitalización de servicios públicos, y el turismo fomentado por actividades deportivas.

3.3. Finanzas Públicas

A nivel fiscal, los ingresos totales del Sector Público No Financiero (SPNF) aumentaron en 1.7% a junio de 2023 en relación al 17.5% reportado el año anterior; el 82.5% corresponden a los tributarios, los cuales disminuyeron en 1.2%. El comportamiento estuvo influenciado, por la reducción en los impuestos relacionados a las importaciones (-11.5%) dado el menor volumen percibido en la actividad comercial (junio 2023: -10.2%), y de los impuestos selectivos al consumo (-1.6%).

En relación con el gasto público, se muestra mayor eficiencia en el SPNF, el cual totalizó USD4,305.8 millones, luego de un aumento interanual del 3.2%, menor al 4.3% reportado en junio de 2022. El gasto se concentró en un 87.8% en gasto corriente y el resto en gasto de capital. Históricamente, los egresos públicos han estado orientados a solventar las obligaciones inmediatas del Gobierno.

Resultado de la dinámica de ingresos y gastos, se registró ahorro primario del SPNF por USD539.1 millones y el superávit total en USD17.6 millones (junio 2022: -USD67.4 millones). Bajo las proyecciones actuales representaría el 0.1% del PIB frente al -0.4% del año anterior. De los desembolsos ejecutados, USD695.6 millones corresponden a intereses de deuda (16.1% de los ingresos), y USD2,450.1 millones (+6.1%) en gasto de consumo, el 56.9% del total.

A partir de abril de 2023, la deuda pública relacionada con pensiones se excluye del registro del SPNF, debido a los cambios establecidos en la nueva reforma de pensiones aprobada en 2022. La deuda previsional que totalizaba USD6,184.7 millones se trasladó a las obligaciones del nuevo Instituto Salvadoreño de Pensiones (ISP). En consecuencia, la actual deuda del SPNF suma USD18,361.3 millones y percibió un aumento del 4.6% (deuda sin pensiones junio 2022: USD17,553.7 millones).

A junio de 2023, la deuda del SPNF representa el 51.9% del PIB proyectado¹, relativamente menor al reportando en junio de 2022 de 54.0% del PIB (sin pensiones) y del 72.3% considerando pensiones; favorecido por la dinámica de un mayor denominador y cambios contables realizados. Según la clasificación de la deuda, el 62.3% corresponde a acreedores externos y el 37.7% a internos.

¹ Proyección PIB: USD35,367.9 millones (Ministerio de Hacienda).

3.4. Comercio Exterior

Durante el primer semestre de 2023, las exportaciones registraron USD3,439.3 millones, una reducción del 7.2% en relación a junio de 2022 (USD3,707.0 millones). Los sectores más impactados fueron las maquilas (-17.1%), la industria manufacturera (-5.7%) y el sector primario² (-11.2%). Los principales socios estratégicos comprenden a Estados Unidos con el 36.7% de las exportaciones, seguido de los pares centroamericanos (45.2%), México (2.9%) y Canadá (2.7%). Por su parte, las importaciones totales sumaron USD7,786.3 millones, una reducción del 10.1% en relación a junio de 2022.

3.5. Inversión Extranjera Directa (IED)

A junio de 2023, los flujos de IED netos totalizaron USD262.6 millones, lo que implicó una posición superavitaria a lo observado en igual periodo del año anterior, donde se experimentó salidas de IED por USD283.8 millones. Este comportamiento está vinculado al aumento en la entrada de capitales en la industria manufacturera (USD149.7 millones), específicamente; en actividades como fabricación de bebidas, productos minerales y alimenticios; además del sector servicios de comunicaciones (USD57.4 millones) y electricidad (USD51.7 millones).

En contrapeso, se perciben salidas de flujos de las actividades agropecuarias (USD2.2 millones) y, las financieras y de seguros (USD4.4 millones). España con USD105.3 millones, México con USD94.1 millones y Estados Unidos con USD78.7 millones fueron los países con mayores aportes en la IED durante el periodo.

3.6. Remesas Familiares

A junio de 2023, las remesas familiares totalizaron USD4,019.8 millones (PIB: 12.6%), un aumento del 5.2%, mayor al 3.8% registrado en junio de 2022. Históricamente, las remesas han constituido una base importante para satisfacer la demanda interna y potenciar consumo de los hogares. En promedio el 41.9% del total corresponden a operaciones de hasta USD499.9, y un 20.2% entre USD500 y USD999.9. Del total de remesas, el 93.2% provienen de envíos desde Estados Unidos, seguido de Canadá (0.9%), España (0.5%), Italia (0.5%) y Reino Unido (0.2%).

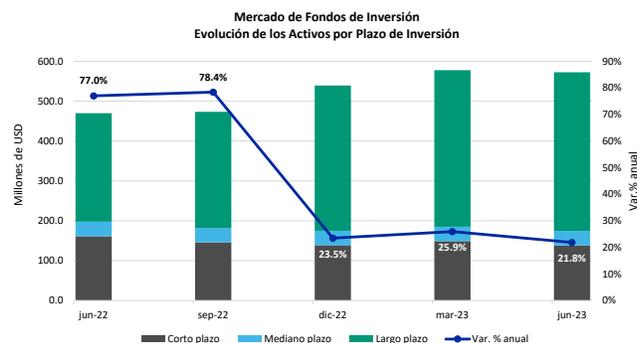
² Compuesto por agricultura, ganadería, silvicultura y pesca.

3.7. Sector de Fondos de Inversión

Actualmente, la industria de fondos de inversión opera en un contexto desafiante debido al incremento del riesgo país, los altos niveles de inflación, y las subidas de tipos de interés. Sin embargo, continúa mostrando una rentabilidad estable, buena calidad en los portafolios de inversión, sostenida expansión de los activos administrados y un importante avance en el uso de tecnologías para suscripción y canales de atención a partícipes.

El mercado local está integrado por seis fondos de inversión abiertos y tres fondos de inversión cerrados, administrados por cuatro gestoras, siendo la última en adherirse Hencorp Gestora con la apertura del Fondo de Inversión Abierto Hencorp Opportunity. De manera independiente, todas las administraciones cuentan con su propia metodología de evaluación, selección y monitoreo de las carteras, diseñadas según los estatutos establecidos en la normativa local.

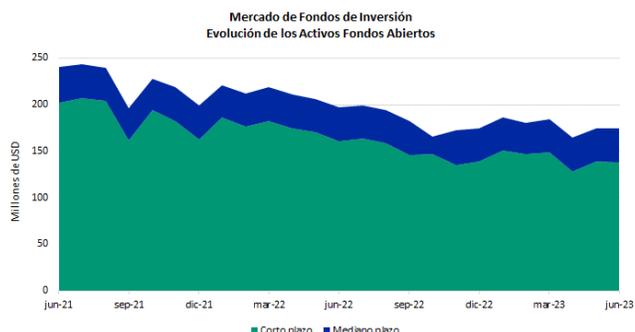
A junio de 2023, según datos de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), los activos administrados ascendieron a USD572.4 millones, favorecido por un aumento del 21.8% (+USD102.6 millones). El crecimiento a dos dígitos es explicado por la apertura del Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida Empresarial +, que representó el 15.7% del total del mercado de fondos.



Fuente: Elaboración propia con información pública de SSF y Gestoras.

De acuerdo al plazo de inversión, los activos administrados de los fondos abiertos de corto plazo corresponden al 24.1% del total del mercado. Los cuales han mostrado continuos rescates de los partícipes, derivando a una reducción del 14.3% a junio de 2023 (junio 2022: -20.3%). A mediano plazo, los activos totalizan USD36.7 millones (6.4% del mercado), presentando un incremento del 0.3% (junio 2022: -5.4%). Desde la pandemia, el mercado ha estado determinado por un entorno económico retador, condición que ha originado un aumento de los rescates realizados por

los inversionistas para cubrir sus necesidades transitorias de liquidez.



Fuente: Elaboración propia con información pública de SSF y Gestoras.

A pesar del aumento en los rescates, el mercado mantiene los niveles de rendimientos promedio estables y acorde al perfil de los mismos; explicado por la diversificación de instrumentos que componen las carteras de inversión y su calidad crediticia. Además, se han beneficiado de la tendencia al alza de las tasas de interés de los productos financieros del mercado local. A junio de 2023, el rendimiento diario anualizado de los fondos de corto plazo promedió 3.4% (junio 2022: 2.96%). El correspondiente a los de mediano plazo cerró en 5.01%, mínima reducción frente al 5.03% en igual mes del año anterior.

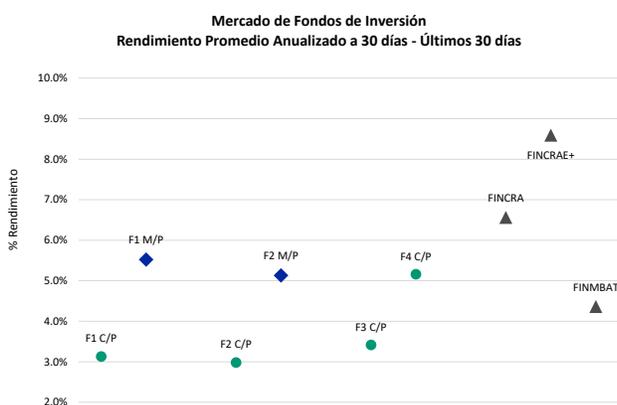
A nivel comercial, los fondos abiertos han aumentado la base de partícipes del mercado. A junio de 2023, se totalizan 5,039 inversionistas, en los que se incluyen personas naturales y jurídicas, un aumento del 16.9% en relación con el año anterior (junio 2022: 4,312). El 74.7% corresponden a los fondos de corto plazo y el 25.3% a los de mediano plazo.

En opinión de SCR El Salvador, los fondos abiertos han mostrado resistir la volatilidad del entorno incierto, favorecido por la gestión de los portafolios de inversiones concentrados en instrumentos con bajo riesgo crediticio, pero diversificados por emisores y plazos. Además, de una adecuada solidez a los cambios en los tipos de interés y altamente líquidos, los cuales han logrado sostener rendimientos atractivos para la sostenibilidad de los mismos.

El segmento de los fondos cerrados determinó el crecimiento absoluto del mercado, con un aumento anual del 46.1% y totalizando USD397.7 millones (junio 2022: USD272.2 millones). La expansión se explica por el atractivo que representa para algunos inversionistas institucionales incrementar su apetito de riesgo, con el objetivo de obtener

mayores rendimientos y ganancias de capital en un plazo mayor. El 82.1% corresponde a los fondos de capital cerrado y el 17.9% al fondo de inversión inmobiliario.

Los fondos cerrados promediaron rendimientos superiores al 4.0%, beneficiados por la adecuada administración y composición de la cartera. Sin embargo, se ven altamente influenciados por las condiciones del sector económico al que pertenecen las inversiones, de la posición financiera de las entidades objeto de inversión o las físicas de los inmuebles adquiridos, según el modelo de inversión de cada Fondo, y de los gastos asumidos. Ante este escenario, uno de los objetivos determinados en este tipo de fondos es la diversificación del riesgo a través de distintas inversiones y mantener resguardos adecuados de liquidez.



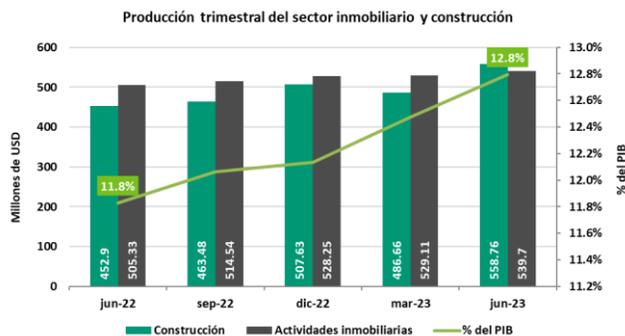
Fuente: elaboración propia con información pública de SSF y Gestoras.

En opinión de SCR El Salvador, el mercado de fondos de inversión salvadoreño, se encuentra en un proceso de diversificación, consolidación y madurez, que garantizará el espacio operativo para ampliar la oferta para el inversionista. En un periodo de tiempo menor a 10 años, desde la configuración del primer fondo financiero, y a pesar de los efectos y las condiciones post-pandemia, el mercado ha mostrado altos niveles de crecimiento en los respectivos patrimonios y capacidad para la gestión de rendimientos atractivos.

Lo anterior, por medio de la consolidación de carteras diversificadas por tipo de instrumentos, emisor, industria y plazos. Además, de la adecuada administración por parte de las Gestoras y, las políticas internas para la gestión integral de riesgos y de comercialización, con el objetivo de reducir la correlación entre las inversiones y protegerse contra los efectos intrínsecos de cada sector económico objeto de inversión.

3.8. Sector Inmobiliario y Construcción

A junio de 2023, la actividad económica combinada del sector inmobiliario y construcción representó el 12.8% del PIB, superior al 11.8% registrado en junio de 2022. El crecimiento de la construcción fue de 23.4%, mientras que, para actividades inmobiliarias registró 6.8%. Ambos sectores contribuyen a la economía, por su influencia en los encadenamientos productivos en diversos rubros, incluyendo el comercio, la industria, el transporte, el turismo y la banca.



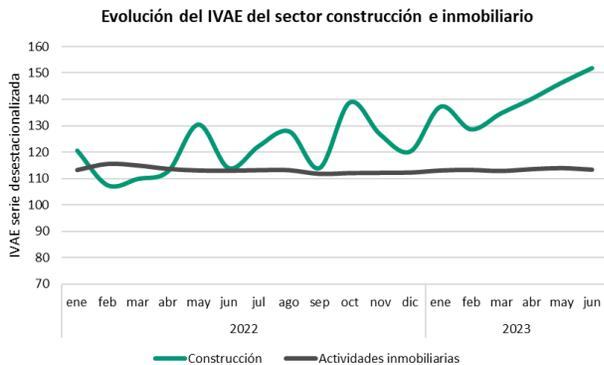
Fuente: Elaboración propia con base a datos del BCR El Salvador.

No obstante, los elevados niveles de inflación han presionado los precios al alza de las materias primas de construcción. También, la industria experimenta una escasez de mano de obra debido al incremento de proyectos públicos y privados. El Índice de Volumen de Actividad Económica (IVAE) del sector construcción continúa su tendencia de crecimiento en el corto plazo, registrando una tasa de 33.2% interanual en junio de 2023.

La Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO) proyecta que el sector cerrará con una inversión pública y privada de USD1,937.0 millones en 2023. La gremial estima que el sector estaría alcanzando los 150,000 empleos entre directos e indirectos, debido a proyectos como el Viaducto Los Chorros, el edificio de la Fiscalía General de la República (FGR) y otras obras relacionadas a telecomunicaciones, eficiencia energética, salud, medio ambiente, educación, seguridad, entre otros.

El IVAE desestacionalizado del sector inmobiliario mantuvo un comportamiento estable en el último año, reportando una tasa de crecimiento de 0.4% para junio de 2023. El sector está percibiendo una demanda considerable de viviendas en sectores como: San Salvador, Antiguo Cuscatlán, Nuevo Cuscatlán, y Carretera al puerto de la Libertad. Según cifras de CASALCO, el 75% de los desarrollos habitacionales que aglomera la gremial son proyectos

verticales y el restante horizontal. Situación que se explica por los cambios en patrones culturales, modernización y reducción en composición de los miembros de las familias salvadoreñas.



Fuente: Elaboración propia con base a datos del BCR El Salvador.

El sector inmobiliario ha presentado importantes presiones por el incremento de las tasas de interés, y reducción en el apalancamiento de los proyectos por parte de la banca comercial. Los créditos para vivienda totalizaron un 16.8% de la cartera crediticia de los bancos comerciales y, el 5.3% para construcción en junio de 2023 (junio 2022: 17.5% y 5.1%, respectivamente). El sector continúa afectado por la adopción del trabajo remoto por parte de las empresas, lo cual reduce las necesidades de espacio de oficina.

En los últimos tres años el sector construcción ha enfrentado múltiples desafíos, como los efectos de la pandemia, el conflicto en el este europeo, la tendencia creciente de los tipos de interés, la escasez de contenedores e incremento en el precio del petróleo; factores que de manera conjunta han contribuido al encarecimiento de materiales de construcción, especialmente del asfalto, como subproducto del petróleo crudo. De acuerdo con CASALCO, los precios promedio de los materiales de producción están comenzando a normalizarse; a junio del año en curso, experimentaron una caída de 3.7% interanual.

En opinión de SCR El Salvador, los sectores construcción e inmobiliario continuarán afectados por los shocks internacionales; en tal sentido, el ajuste de precios y los planes de contingencia, serán clave para asegurar la operación de las obras en curso. Los proyectos en infraestructura pública continuarán como los de mayor aporte a la dinámica del sector para generar nuevos canales de inversión, y empleos.

4. ATLÁNTIDA CAPITAL, S.A., GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

El 15 de febrero de 2016, la Gestora se constituyó como sociedad e inició operaciones en 2017, con la autorización del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión número CD-14/2017 del 6 de abril de 2017, bajo el asiento registral número GE0001-2017. La Gestora es miembro del conglomerado Inversiones Financieras Atlántida, S.A. (IFA). En El Salvador, el grupo está conformado por 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 S.A. El conglomerado es parte de Inversiones Atlántida, S.A. (INVATLAN) Holding del Grupo Financiero Atlántida de Honduras, con más de 100 años de experiencia y presencia regional en Centroamérica y Belice.

Estructura del Conglomerado Financiero Inversiones Financieras Atlántida



Fuente: Atlántida Capital, S.A

La evolución del Grupo Financiero Atlántida es el resultado natural de una franquicia en crecimiento y un plan agresivo de expansión hacia toda la región. Dicha evolución le permite aprovechar sinergias y economías de escala entre las demás entidades del Grupo, logrando consolidar de forma ordenada su estrategia de posicionamiento en Centro América. El pertenecer al Grupo Atlántida le permite transferencias de tecnología y *Know-how* de experiencias, oportunidades de negocio que facilitan la introducción de nuevas inversiones con relativa rapidez, prudente gestión de riesgos y posicionamiento de marca.

4.1. Gobierno Corporativo

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

Gobierno Corporativo, la Gestora ha documentado las responsabilidades fiduciarias del negocio administrado de los Fondos de Inversión, con el propósito de fortalecer las prácticas de Gobierno Corporativo, conforme a los estándares de buenas prácticas internacionales y demás leyes aplicables.

La Gestora posee una estructura de Gobierno Corporativo, donde reviste importancia la Junta General de Accionistas, el órgano supremo de la Sociedad. Los accionistas tienen la responsabilidad de elegir de manera diligente a los directores que integren a la Junta Directiva, procurando en todo momento, que éstos cumplan con los requisitos de idoneidad y disponibilidad para dirigir el negocio.

La Junta Directiva está constituida por tres Directores Propietarios y tres Directores Suplentes. Los miembros son electos por la Junta General de Accionistas para un período no mayor de siete años, con opción de ser reelectos. Ningún miembro de la Junta Directiva de la Gestora podrá desempeñar cargo ejecutivo, con excepción del presidente. La Junta Directiva está compuesta por ejecutivos de alto nivel académico y experiencia en varios campos, entre los que destacan: bancario, financiero, bursátil y legal.

En febrero de 2023, se realizó la elección de la Junta Directiva, cuyos nombramientos vencen en el 2030. Actualmente, está compuesta por los siguientes miembros:

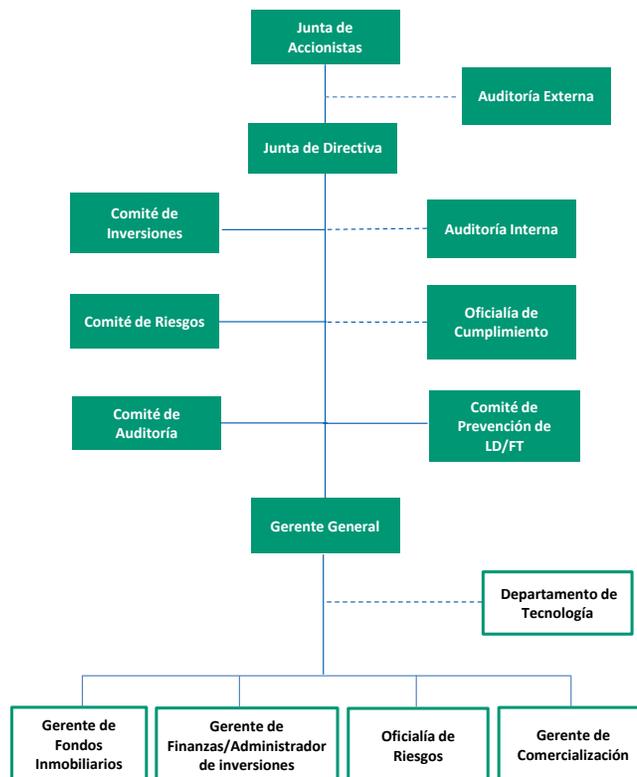
Junta Directiva de Atlántida Capital, S.A.	
Miembros	Cargo
Gabriel Eduardo Delgado Suazo	Director Presidente
José Ricardo Estrada Tenorio	Director Vicepresidente
Carlos Marcelo Olano Romero	Director Secretario
Sara de Jesús Ochoa Matamoros	Director Suplente
Luis José Noyola Palucha	Director Suplente
Ricardo Miguel Granillo Funes	Director Suplente

Fuente: Atlántida Capital, S.A

La gerencia general de la Gestora está a cargo de Francisco Javier Mayora Re, quien cuenta con una amplia trayectoria profesional en el ámbito financiero y bursátil, además de un alto perfil académico. Comparte el rol en la administración de inversiones junto a Carlos José Moreno Rivas, gerente de finanzas desde abril 2021, ambos registrados en la SSF.

Atlántida Capital, ha establecido Comités apoyo a la Junta Directiva en la toma de decisiones, entre estos: el Comité de Riesgos, Comité de Auditoría, Comité de Prevención de Lavado de dinero, Comités de Inversiones para fondos cerrados y abiertos.

Estructura Organizacional de Atlántida Capital, S.A.



Fuente: Atlántida Capital, S.A

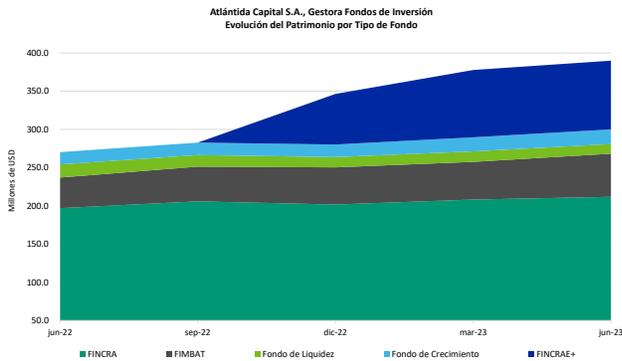
4.2. Administración y Riesgo Operativo

Durante el primer semestre de 2023, la evolución del patrimonio administrado por la Gestora, estuvo determinado por la tendencia creciente de nuevos participes, estabilidad en la calidad del portafolio de inversión, y un importante avance en las operaciones de comercialización a partir de la apertura del nuevo Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Empresarial +.

Debido al aumento en los activos administrados y ampliación de productos, la Gestora fortaleció su estructura organizacional a través de la contratación de personal especializado, el cual se encuentra en constante capacitación y formación en cada una de las áreas que la componen (administración, finanzas, operaciones, contabilidad, desarrollo de software y riesgo). La Agencia, considera que la reorganización y segregación de funciones, amplía los mecanismos de cobertura y control en la gestión integral de riesgos definidos para cada tipo de fondo.

A junio de 2023, la Gestora alcanzó USD389.9 millones en patrimonios administrados, un incremento del 44.3% (junio 2022: USD270.3 millones). Atlántida Capital, se ubica en la

primera posición por activo administrado, con el 75.1% de la cuota de mercado local. Administra dos fondos de inversión abiertos, el Fondo de Liquidez con calificación AA 2 y el Fondo de Crecimiento con calificación AA- 2. Además, un Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario (FIMBAT) A- 2; el Fondo Cerrado de Capital de Riesgo (FINCRA) en A- 2, y Fondo Cerrado de Capital de Riesgo Empresarial + (FINCRAE+) en A- 2, todos calificados por SCR El Salvador.



Fuente: Elaboración propia con información de Atlántida Capital S.A.

El FINCRA concentra el 54.3% del patrimonio total administrado, seguido por el FINCRAE+ con el 23.1%, el FIMBAT un 14.5% y los fondos abiertos, el 8.1% en conjunto. La Administración aprovecha el potencial de negocios con empresas pertenecientes a Inversiones Financieras Atlántida. Esto, con el fin de lograr una mayor cobertura de negocios, para atender al segmento meta de los fondos de inversión.

La Gestora administra los instrumentos de liquidez para afrontar las obligaciones y posibles rescates, así como las concentraciones en emisores bancarios para mitigar el riesgo de crédito. A pesar de operar en un entorno inflacionario, la rentabilidad es estable, en línea con el mercado y el perfil conservador de los fondos abiertos. La Gestora es una unidad de negocio estratégica en la expansión de operaciones para IFA en El Salvador, y para los planes de consolidación del grupo en Centroamérica.

El Fondo Inmobiliario está expuesto a mayores riesgos implícitos del sector inmobiliario, principalmente por la débil actividad económica y un exceso de oferta acumulada. A pesar del entorno desafiante, el Fondo continúa reflejando estabilidad y altos niveles de ocupación, favorecido por las políticas de selección y administración de los inmuebles y contratos con inquilinos.

Por su parte, los fondos de capital de riesgo, mantienen una tendencia creciente. Lo cual, le ha permitido generar

rendimientos acordes al perfil de riesgo del portafolio, logrando alcanzar el mínimo de inversiones para un fondo de inversión de capital de riesgo, de acuerdo a la normativa local. Mantiene el reto de aumentar la diversificación por industria que compone el portafolio de inversión.

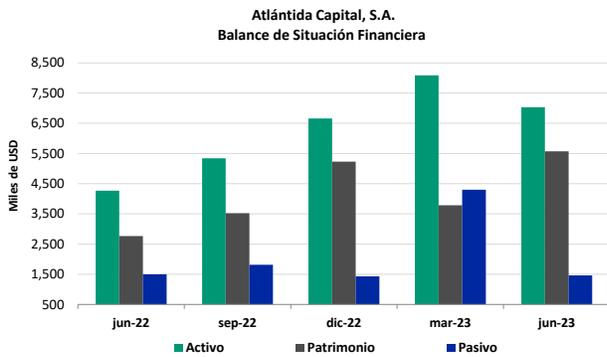
La Gestora cuenta con mecanismos de cobertura que le han permitido atender hasta el momento necesidades transitorias de liquidez de manera oportuna. Lo anterior, en estricto apego según criterios establecidos en la Ley de Fondos de Inversión. Los fondos cerrados cuentan con un porcentaje de inversiones en instrumentos líquidos en línea con la diversificación y mitigación de riesgo. Para la totalidad de los fondos, se constituyen garantías en beneficios de los partícipes actuales y futuros, que deben corresponder al 1% de la suma de los patrimonios. A junio de 2023, las garantías están compuestas por cinco fianzas de fiel cumplimiento, que de manera conjunta suman USD4.5 millones.

4.3. Situación financiera

La estructura financiera y resultados en último año de la Gestora, han estado determinados por el incremento significativo de las operaciones, reflejo de la apertura del FINCRAE+ y del volumen del patrimonio alcanzado por el FINCRA. A junio de 2023, los activos totalizaron en USD7.0 millones, favorecidos por una expansión del 64.8% (junio 2022: USD4.3 millones). Concentrados principalmente en inversiones financieras de largo plazo en un 73.7%, las de corto plazo (5.0%) y cuentas por cobrar (10.5%). Por su parte, los pasivos disminuyeron en 2.1%, cerrando en USD1.5 millones durante el periodo (junio 2022: USD1.5 millones).

El patrimonio acumuló USD5.6 millones, y registró un aumento de USD2.8 millones (+101.3%) en relación con junio de 2022; manteniendo una amplia posición al compararlo con el mínimo legal establecido (USD500.0 miles). La Gestora complementa su perfil de solvencia, favorecido por el apoyo de su accionista en última instancia.

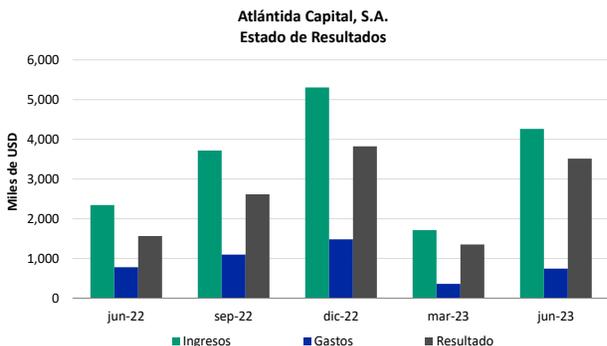
Grupo Atlántida ha dejado evidencia comprobada del respaldo patrimonial a través de la inyección de capital que contribuyó a la absorción de pérdidas de ejercicios anteriores durante el periodo de consolidación. Actualmente sus operaciones mantienen una amplia capacidad para la generación utilidades y reservas.



Fuente: Estados Financieros interno de Atlántida Capital, S.A

A junio de 2023, los ingresos operativos acumularon USD2.9 millones, un crecimiento del 27.2%, favorecidos en su totalidad de los ingresos por los servicios de administración de los Fondos. Por su parte, los gastos de operación sumaron USD700.3 miles, como resultado operativo se obtuvo USD2.2 millones (+47.3%) y corresponden al 24.0% de los ingresos.

La ausencia del gasto por apalancamiento con deuda, aunado al crecimiento sostenido del patrimonio administrado y la gestión de inversiones financieras propias, contribuyeron a la generación de utilidades finales netas que cerraron con un saldo de USD2.8 millones (+149.6%) y margen neto del 96.1% (junio 2022: 49.0%).



Fuente: Estados Financieros interno de Atlántida Capital, S.A

Los indicadores financieros de la Gestora reflejaron una reducción en la razón circulante a 0.5 veces (junio 2022: 2.3 veces), principalmente por una mayor preferencia por las inversiones a largo plazo. La Entidad continúa reflejando bajos niveles de endeudamiento (0.3 veces el patrimonio), y mejor absorción de los gastos sobre la utilidad operativa. Al cierre de junio de 2023, dicho indicador se ubicó en 31.6% desde un 52.4% en lapso de un año. Los resultados lograron un efecto positivo en los indicadores de rentabilidad sobre la inversión y sobre el patrimonio, los cuales reportaron

81.9% y 103.8%; respectivamente (junio 2022: 71.4% y 101.8%).

Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión					
Indicadores	jun-22	sep-22	dic-22	mar-23	jun-23
Razón circulante	2.3	2.4	1.1	0.4	0.5
Razón de endeudamiento	0.5	0.5	0.3	1.1	0.3
Eficiencia operativa	52.4%	43.5%	42.2%	31.8%	31.6%
Margen Neto	49.0%	52.0%	54.8%	70.4%	96.1%
ROA	71.4%	67.9%	62.8%	55.1%	81.9%
ROE	101.8%	96.7%	79.4%	90.2%	103.8%

Fuente: Estados Financieros internos de Atlántida Capital, S.A.

5. HECHOS RELEVANTES

Colocación de Tramos de Cuotas de Participación:

Emisiones			
Tramos	Fecha	Monto (USD)	Cuotas
XI	may-23	7,074,878.2	1,269
X	dic-22	2,335,582.0	418
IX	jul-22	1,102,858.4	206
VIII	jul-22	4,013,952.2	750

Compras de nuevos inmuebles:

Nuevos Inmuebles			
Inmueble	Fecha	Monto (USD)	Área (m ²)
Inmueble 13	jun-23	400,000.0	324
Inmueble 12	jun-23	6,800,000.0	5,330.4
Inmueble 11	dic-22	750,000.0	954.8
Inmueble 10	dic-22	1,350,000.0	655.4
Inmueble 9	jul-22	334,200.0	107.2
Inmueble 8	jul-22	1,052,500.0	1,048.7
Inmueble 7	jul-22	4,006,040.0	8,728

6. FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+

El Fondo está dirigido para personas naturales o jurídicas que deseen manejar su inversión en el 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. Es de naturaleza cerrada, y el tiempo mínimo sugerido de permanencia es de 5 años.

Al ser un fondo cerrado, las cuotas de participación no podrán ser redimidas por la Gestora antes de la liquidación del fondo. Los partícipes deberán recurrir al mercado

Página 9 de 15

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Costa Rica
(506) 2552 5936

República Dominicana
(809) 792 5127

El Salvador
(503) 2243 7419

secundario por medio de una Casa de Corredores de Bolsa, para la venta de sus cuotas de participación, siendo obligatorio que dichos títulos estén inscritos en bolsa de valores.

El Fondo tiene plazo de duración de 30 años y el objetivo de inversión son inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, puede invertir en títulos valores de oferta pública en el mercado de valores salvadoreño hasta un máximo de 20% de la cartera, 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+

Mecanismo de rescate	Cerrado
Objetivo	Inmobiliario
Inicio de operaciones	10 de septiembre de 2019
Autorización	Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD 11/ 2019 con fecha (14/03/2019)
Mercado cartera inmobiliaria	Nacional
Moneda de inversión y redención	Dólares
Patrimonio autorizado	USD150,000,000.00
Cantidad de participaciones	30,000
Valor nominal de la participación	USD5,000.0
Periodicidad de reparto de ganancias	Trimestral
Plazo mínimo	5 años
Comisión Administración	Hasta 3.0% anual sobre patrimonio neto
Comisión Entrada	No contemplada

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

6.1 Gestión del Fondo

Las unidades relevantes de la gestión del Fondo son la Junta Directiva de la Gestora y el Comité de Inversiones, órganos compuestos por profesionales de mucha trayectoria en el mercado financiero y sector jurídico. La Gestora contempla un proceso de compra que permite obtener información integral de los inmuebles, para ser evaluadas por los organismos de gestión de acuerdo a la Política de Inversión en Inmuebles.

El Comité de Inversiones presenta las propuestas, previamente evaluadas y cumpliendo los criterios de elegibilidad, a la Junta Directiva, siendo este último el único ente facultado para aprobar las compras. El Fondo cuenta además con un Comité de Vigilancia, establecido en el Reglamento Interno del Fondo y es responsable de actuar exclusivamente por el interés de los partícipes. Dicho organismo, vigila las operaciones que la Gestora realice en el Fondo.

La Gestora cuenta con una infraestructura tecnológica que le permite la gestión del fondo inmobiliario y conforme el Fondo evoluciona se determina la necesidad de incorporar personal destinado al apoyo operativo de la gestión de dicho fondo. Se ha establecido una serie de políticas y procedimientos que permiten mitigar los riesgos propios de la naturaleza del Fondo y sirven de lineamientos para la gestión del mismo.

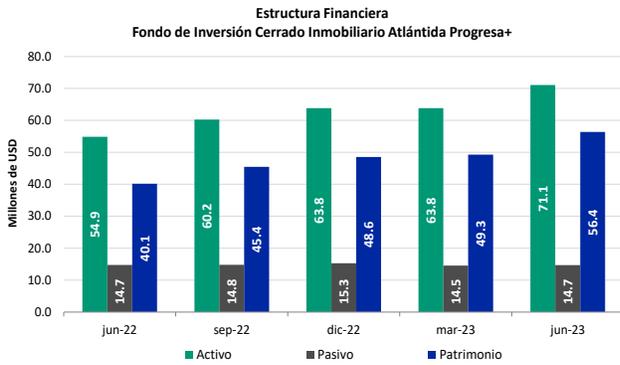
Entre estas, la Política de inversión de inmuebles, Política de liquidez, Política de inversión en títulos valores, Política de valuación de las inversiones, límites de concentración en diferentes criterios, entre otras. La debida diligencia llevada a cabo, contempla el análisis y capacidad de pago de los inquilinos; los contratos cuentan con cláusulas de protección en caso de salidas anticipadas y cánones especiales de incremento de renta anual.

6.2 Situación financiera del Fondo

Al primer semestre de 2023, los activos del Fondo totalizaron en USD71.1 millones, y reflejaron un aumento interanual del 29.5% con respecto al año anterior (junio 2022: USD54.9 millones). La tendencia fue determinada por las colocaciones de nuevos tramos de cuotas de participación, para la adquisición de nuevos inmuebles al portafolio. Lo anterior permitió, el aumento del patrimonio a USD56.4 millones (+40.5%).

La base de los activos se sostiene en un 83.8% en las propiedades de inversión, el 11.7% corresponden a las inversiones financieras, y el 4.1% a efectivo y equivalentes. Los pasivos acumularon un saldo de USD14.7 millones, 0.4% menor a lo reportado en junio de 2022 (USD8.5 millones). Lo anterior, derivado de la reducción en las obligaciones corrientes en un 91.3% por la liquidación de un préstamo de corto plazo de USD8.0 millones.

Los pasivos se distribuyen en un 5.0% por las obligaciones corrientes y, en un 92.5% a los préstamos de largo plazo que totalizaron USD13.6 millones (junio 2022: USD6.0 millones), a una tasa promedio pondera de 7.3% y plazo de 15 años. La tendencia fue producto de la adquisición de un nuevo préstamo por USD8.0 millones para el financiamiento de los nuevos inmuebles en propiedad del Fondo. La norma define un límite legal del nivel de endeudamiento a 2 veces el patrimonio, el Fondo ha mantenido dicho ratio en 0.26 veces.

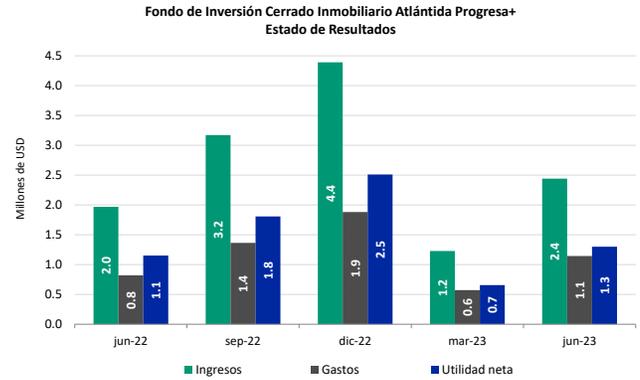


Fuente: Estados Financieros de F.I cerrado inmobiliario Atlántida Progres+

A junio de 2023, los ingresos de operación totalizaron USD2.4 millones, de los cuales el 13.4% corresponde a las inversiones financieras, y el 86.6% a los alquileres. Estos últimos totalizaron USD2.1 millones, un aumento del 13.4% en relación al año anterior (junio 2022: USD1.9 millones). La dinámica fue impulsada por el crecimiento del portafolio del Fondo, la nula morosidad y amplios niveles de ocupación de los inmuebles (99.0%).

La incorporación de nuevos inmuebles, ha permitido la diversificación de la matriz de ingresos y reducir la sensibilidad a posibles caídas en los niveles de ocupación en el sector de oficinas, por el aumento de la preferencia en la modalidad de teletrabajo de inquilinos. Además, respaldado por una mayor cobertura a nivel geográfico, reducción de la concentración de ingresos por inmueble y el crecimiento de los ingresos de la cartera financiera (+USD224.1 miles).

Los gastos operativos del Fondo totalizaron en USD628.2 miles (+20.8%), los cuales se sustentan en un 82.7% por los correspondientes a la gestión del mismo. En consecuencia, la utilidad neta resultó en USD1.3 millones, 14.3% superior al periodo anterior (junio 2022: USD1.2 millones), y el margen neto en 54.9% (junio 2022: 59.6%). La cobertura de ingresos por arrendamientos sobre los gastos financieros resultó en 4.3 veces, inferior 6.5 veces del año anterior, como resultado del incremento en el financiamiento y en los desembolsos por intereses (+72.7%)

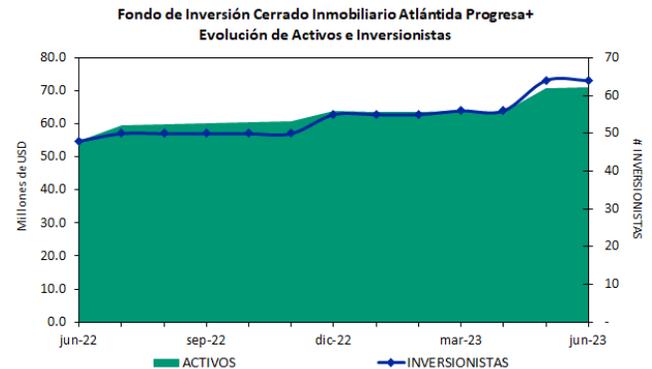


Fuente: Estados Financieros de F.I cerrado inmobiliario Atlántida Progres+

6.3. Concentración por partícipe

La emisión de los nuevos tramos aumentó el número de cuotas de participación a 10,040 (+1,269 nuevas cuotas) distribuidas en 64 partícipes (junio 2022: 48, +33.3%). El reglamento interno del Fondo no limita el porcentaje máximo de cuotas que puede adquirir un partícipe (no relacionado). A junio de 2023, el mayor inversionista concentró el 29.2% del patrimonio y los primeros 5, el 89.7%.

El reglamento interno del Fondo únicamente limita en 40% el porcentaje máximo en cuotas de participación en propiedad de partícipes relacionados, conforme a la regulación local, el cual se encuentra en cumplimiento. El 11.3% de la participación corresponde a instituciones del conglomerado al que pertenece la Gestora.



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

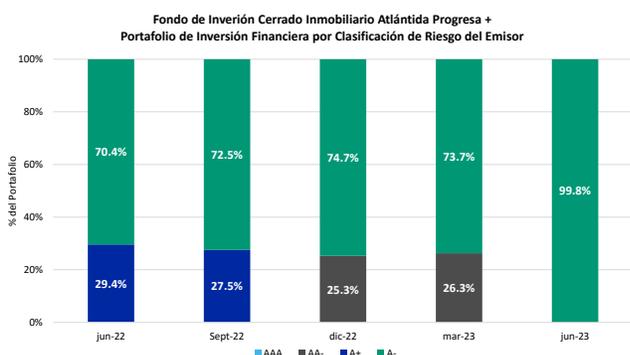
6.4. Cartera Administrada

6.4.1. Composición del Portafolio Financiero

De acuerdo a la normativa local, el Fondo puede invertir hasta un 20% de la cartera en activos financieros, como

mecanismo de cobertura ante el riesgo de liquidez. A junio de 2023, el portafolio financiero alcanzó los USD11.2 millones, conformado en un 25.9% por efectivo y equivalentes, y un 74.1% en inversiones financieras compuestas por cuotas de participación en un fondo de inversión cerrado.

En opinión de SCR El Salvador, las coberturas de liquidez son amplias. El Fondo administra un portafolio con baja exposición al riesgo de crédito (VaR a junio 2023: 3.2%), al conformar una estructura compuesta por emisores e instrumentos con grado de inversión (el 99.8% en A- y 0.2% en AAA y AA-), lo cual reduce la probabilidad de incumplimientos de pago futuros. Dicha cartera ha generado USD326.8 miles (junio 2022: USD102.7 miles) en concepto de ingresos al cierre de junio de 2023.



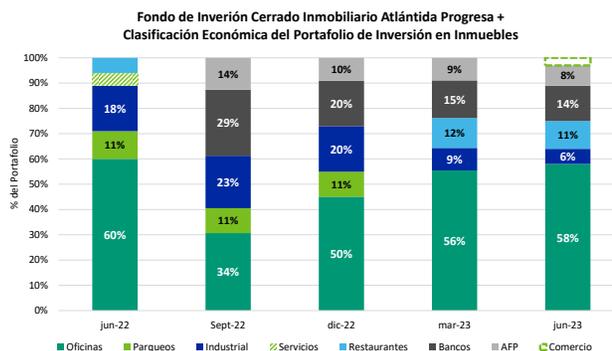
Fuente: Estados Financieros de F.II cerrado inmobiliario Atlántida Progres +

6.4.2. Composición del portafolio de inmuebles

A junio de 2023, el Fondo registra trece propiedades inmobiliarias con un valor total de USD59.5 millones (+38.2%), destinadas en un 58.0% para uso de oficinas, 14.0% bancos, 11.0% restaurantes, 8.0% corresponde a una administradora de fondos de pensiones (AFP), 6.0% a industria y el 3.0% restante a comercio. Los inmuebles poseen un nivel de ocupación global del 99.0%. La Gestora proyecta un crecimiento sostenido en diferentes sectores económicos, atendiendo las disposiciones en la política de inversión del Fondo.

De acuerdo con los avalúos realizados en los últimos 6 meses, las propiedades poseen condiciones adecuadas y ubicadas en una zona residencial, comercial y de alta plusvalía; lo cual ha permitido obtener un incremento de USD1.8 millones en el valor de inmuebles (mejoras y plusvalía). La Gestora realiza avalúos de los inmuebles cada año, adicionalmente, los inmuebles cuentan con una póliza de seguro contra incendios y responsabilidad civil, para

mitigar impactos ante posibles deterioros en la calidad de los activos.



Fuente: Elaboración propia con información proporcionada por Atlántida Capital, S.A.

SCR El Salvador considera que la diversificación por industria, geográfica y concentración por inquilino continúa mejorando. Situación que aporta mayor estabilidad a los ingresos operativos del Fondo. Asimismo, las proyecciones de compra de nuevas propiedades contribuirán a consolidar los resultados obtenidos.

6.5. Generación de ingresos

Al cierre del primer trimestre de 2023, los ingresos por alquiler totalizaron USD2.1 millones, un incremento del +13.4% en relación con igual mes del año anterior (USD1.9 millones), y representaron el 86.6% de los ingresos totales del Fondo. A la fecha no se registra mora por parte de los arrendatarios, la mayor parte de los inquilinos corresponden a entidades corporativas con contratos que promedian 5.1 años. Los inmuebles poseen 30 inquilinos en conjunto, con diferentes cuotas de alquiler.

La Gestora mantiene mecanismos y políticas de cobertura para minimizar cualquier posible deterioro de la cartera y que puedan comprometer los ingresos en la Política de Arrendamientos. Lo anterior, es determinado por la gestión de cobro, morosidad, cuentas de dudosa recuperación, garantías, arrendamiento a personas relacionadas. Además, se ha definido que los ingresos provenientes de un arrendatario individual, independientemente de su naturaleza (persona natural o jurídica), no podrán exceder del 50% de los ingresos mensuales del Fondo. En todo caso, la Gestora deberá monitorear los límites aplicables en relación a los ingresos según lo determine la NDMC-17.

En opinión de SCR El Salvador, la gestora ha avanzado en un plan de diversificación de su matriz de ingresos a través de nuevas inversiones en el sector industrial y comercial. Lo

anterior, con el objetivo de mitigar el riesgo de un posible escenario de estancamiento económico, que genere la potencial sobreoferta de nuevos proyectos en el rubro de oficinas y que podría presionar el ambiente competitivo de la plaza.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ Distribución de los Ingresos y Activos por Inmueble e Inquilino										
Inmueble	% Activos	% Ingresos operativos	Inquilino							
			1	2	3	4	5	6	7	8
Inmueble 1	14.0%	12.3%	3.0%	2.8%	2.3%	0.5%	1.4%	1.0%	0.6%	0.6%
Inmueble 2	9.1%	6.4%	1.4%	1.2%	0.8%	0.8%	0.7%	0.7%	0.3%	0.6%
Inmueble 3	17.1%	19.9%	18.8%	1.2%						
Inmueble 4	12.0%	20.1%	20.1%							
Inmueble 5	14.0%	13.9%	8.8%	2.5%	1.0%	1.1%	0.6%			
Inmueble 6	9.1%	9.2%	8.9%	0.2%	0.1%					
Inmueble 7	6.7%	10.0%	0.01%	10.0%						
Inmueble 8	1.8%	2.2%	2.2%							
Inmueble 9	0.6%	0.6%	0.6%							
Inmueble 10	1.3%	3.0%	3.0%							
Inmueble 11	2.3%	1.6%	1.6%							
Inmueble 12	11.4%	0.8%	0.8%							
Inmueble 13	0.7%	0.0%	0.0%							

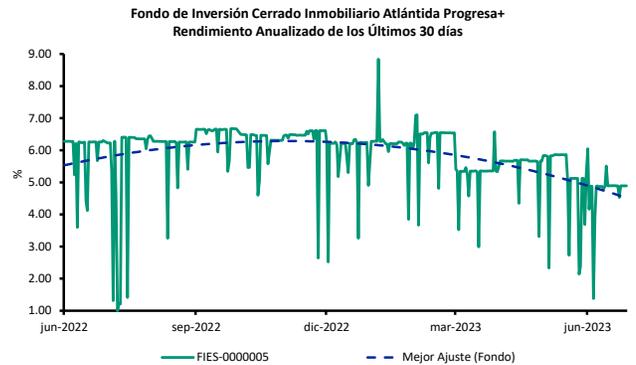
Fuente: Información proporcionada por Atlántida Capital, S.A

6.6. Riesgo-Rendimiento

Durante el primer semestre de 2023, el rendimiento diario anualizado del Fondo promedió 4.36%, y la volatilidad marcó 15.25%. Dicho escenario, responde al reconocimiento de ingresos, gastos del Fondo realizados al corte del trimestre y de las cuotas de plusvalía de los inmuebles. Al aislar dichos escenarios extraordinarios, el rendimiento diario anualizado promedió 5.92% (junio 2022: 7.46%).

El comportamiento está vinculado a los cambios en la estructura de endeudamiento, el cual percibió un incremento en la tasa de interés afectando los gastos financieros. Además, de los gastos asumidos por el Fondo establecidos en los contratos de alquiler, y el periodo de gracia otorgado a un cliente para la adecuación del inmueble a sus actividades.

A la fecha de este informe, la dirección del Fondo reporta una ocupación del 99.0%, al tiempo que proyecta una estabilización de la rentabilidad diaria anualizada con la diversificación de la oferta de inmuebles. Por su parte, el valor cuota continúa en aumento (junio 2023: USD5,546.7; +3.7%) y recoge la plusvalía de las propiedades del primer semestre de 2023.



*Para mejor visualización de la trayectoria, se omiten las variaciones extraordinarias del rendimiento en fechas de adquisición de un nuevo inmueble y reconocimiento de gastos trimestrales.

Fuente: Elaboración propia con información proporcionada por Atlántida Capital, S.A.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+			
Indicador	Dic-21 a Jun-22	Jun-22 a Dic-22	Dic-22 a Jun-23
PROMEDIO	9.76	72.70	4.36
DESVSTD	56.29	627.53	15.25
RAR	0.17	0.12	0.29
COEFVAR	5.76	8.63	3.50
MAXIMO	757.56	6791.24	103.14
MINIMO	-99.47	-99.50	-99.41
BETA	1.00	1.00	1.00

Fuente: Elaboración propia con información proporcionada por Atlántida Capital, S.A.

SCR El Salvador da servicio de clasificación de riesgo a este Fondo desde octubre 2018. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de calificación se basa en información obtenida de los emisores y suscriptores y otras fuentes consideradas confiables por SCR El Salvador. SCR El Salvador no audita o comprueba la veracidad o precisión de esa información, además no considera la liquidez que puedan tener los distintos valores tanto en el mercado primario como en el secundario. La información contenida en este documento se presenta tal cual proviene del emisor o administrador, sin asumir ningún tipo de representación o garantía.

“SCR El Salvador considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis”.

“La clasificación expresa una opinión independiente sobre la capacidad de la Entidad clasificada de administrar ries

ANEXOS

Fondo de Inversión Inmobiliario Atlántida Progres + Balance General (miles USD dólares)

Balance General	jun-22	sep-22	dic-22	mar-23	jun-23
Activos					
Efectivo y Equivalentes del Efectivo	3,393.6	3,117.5	3,109.1	2,924.4	2,906.3
Inversiones financieras	8,066.2	8,200.7	8,332.7	8,175.1	8,315.0
Cuentas por cobrar netas	137.3	150.3	212.7	457.6	190.8
Impuestos	5.4	5.5	4.8	6.4	6.3
Otros activos	184.1	174.6		56.5	103.6
Total activos corrientes	11,786.5	11,648.7	11,659.2	11,620.0	11,522.0
Propiedades de inversión	43,083.4	48,569.1	52,169.4	52,181.5	59,542.6
Total de Activos	54,869.9	60,217.8	63,828.5	63,801.5	71,064.6
Pasivos					
Porción corriente pasivos LP	8,186.5	8,158.6	8,164.7	8,166.9	444.9
Gastos financieros por pagar					
Cuentas por pagar	251.3	307.9	809.9	167.6	273.9
Impuestos por pagar	24.7	26.3	23.6	25.5	19.0
Total de Pasivos Corrientes	8,462.5	8,492.8	8,998.2	8,360.0	737.8
Prestamos Largo plazo	6,043.6	6,028.8	5,981.5	5,933.2	13,586.0
Depósitos en Garantía	226.6	266.9	289.8	254.9	331.3
Provisiones					25.0
Total de Pasivos	14,732.7	14,788.5	15,269.5	14,548.1	14,680.1
Patrimonio					
Participaciones	38,884.0	43,997.2	46,311.3	46,311.3	53,336.4
Resultados	574.2	656.9		694.4	645.6
Patrimonio restringido	679.0	771.5	2,247.7	2,247.7	2,352.7
Diferencia pagada entre el valoración de cuotas y su valor		3.6			49.7
Total Patrimonio	40,137.2	45,429.3	48,559.0	49,253.4	56,384.5
Pasivo + Patrimonio	54,869.9	60,217.8	63,828.5	63,801.5	71,064.6

Fuente: Elaboración propia con información proporcionada por Atlántida Capital, S.A.

Fondo de Inversión Inmobiliario Atlántida Progres +
Estado de Resultados
(miles USD dólares)

Estado de Resultados	jun-22	sep-22	dic-22	mar-23	jun-23
Ingresos de Operación	1,966.6	3,169.1	4,389.7	1,226.2	2,440.1
Ingresos por Inversiones	102.7	258.4	409.7	159.1	326.8
Ingresos alquiler	1,863.9	2,910.7	3,980.0	1,067.1	2,113.3
Gastos de Operación	520.2	815.5	1,123.7	308.9	628.2
Gastos Financieros por instrum. Financieros	22.5	34.2	61.5	0.9	13.3
Gastos por Gestión	389.0	614.6	846.9	258.6	519.4
Gastos generales de administración y comités	108.7	166.7	215.3	49.3	95.5
Resultados de operación	1,446.4	2,353.6	3,266.0	917.4	1,811.9
Gastos por Obligaciones con Inst. Financieras	285.4	535.7	823.3	243.1	492.8
Otros ingresos/gastos	11.7	11.8	(66.3)	20.1	20.9
Utilidad del ejercicio	1,172.8	1,829.7	2,376.5	694.4	1,340.0

Fuente: Elaboración propia con información proporcionada por Atlántida Capital, S.A.