

**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)**

**Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



**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)**

Índice del contenido  
31 de diciembre de 2023 y 2022

---

	Nº página
Informe de los Auditores Independientes	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	9-41

---



## Informe de los Auditores Independientes

A los Partícipes del  
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+:

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ (“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 Progres+ 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)**

---

<b>Resumen del asunto clave</b>	<b>Cómo el asunto fue abordado en la auditoría</b>
<p>Al 31 de diciembre de 2023, las inversiones financieras tienen un saldo de US\$ 8,594.21 miles, 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\$ 69,786.31 miles, 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 contiene 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 período 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 Ramírez  
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 miles de Dólares de los Estados Unidos de América, excepto el número de cuotas de participación y su valor unitario)

<b>Activo</b>	<b>Nota</b>	<b>2023</b> US\$	<b>2022</b> US\$
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1,721.25	3,109.05
Inversiones financieras	7	8,594.21	8,332.66
Cuentas por cobrar netas	8	173.94	212.67
Impuestos		1.86	4.77
Otros activos		48.59	0.00
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades de inversión	9	69,786.31	52,169.37
<b>Total activos</b>		<b>80,326.16</b>	<b>63,828.52</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Préstamos con bancos y otras entidades del Sistema Financiero	13	550.79	8,164.74
Cuentas por pagar	11	1,068.31	809.87
Impuestos por pagar		32.13	23.59
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Préstamos de largo plazo	13	13,242.11	5,981.54
Depósitos en garantía recibidos a largo plazo		377.61	289.81
<b>Total pasivos</b>		<b>15,270.95</b>	<b>15,269.55</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Participaciones	15	60,795.32	46,311.25
Patrimonio restringido		4,259.89	2,247.74
<b>Total patrimonio</b>		<b>65,055.21</b>	<b>48,558.99</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>80,326.16</b>	<b>63,828.54</b>
<b>Número de cuotas de participación emitidas y pagadas</b>		<b>11,344</b>	<b>8,771</b>
<b>Valor unitario de cuota de participación</b>		<b>5,734.77</b>	<b>5,536.31</b>

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 miles de 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	642.28	409.72
Ingresos por propiedades de inversión	9.1, 17 y 19	6,324.90	3,980.02
<b>Gastos de operación:</b>			
Gastos financieros por operaciones con instrumentos financieros	16, 18	(27.64)	(61.52)
Gastos por gestión	20	(1,140.70)	(846.91)
Gastos generales de administración y comités	21	(293.96)	(215.27)
<b>Resultados de operación</b>		<u>5,504.88</u>	<u>3,266.04</u>
Gastos por obligaciones con instituciones financieras	13	(1,002.26)	(823.30)
Otros ingresos y gastos	22	20.02	(66.25)
<b>Utilidad del ejercicio</b>		<u>4,522.64</u>	<u>2,376.49</u>
<b>Otra utilidad integral</b>			
Inversión		0.00	1,797.71
<b>Resultado integral total del período</b>		<u>4,522.64</u>	<u>4,174.20</u>
Ganancias por título participación básicas (expresada en moneda (US\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota):		<u>0.44</u>	<u>0.28</u>
<b>Beneficios netos por cuota</b>			
Beneficios netos por distribuir		0.06	0.28
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 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 Cambios en el Patrimonio**

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

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	<u>Participaciones</u> US\$	<u>Resultados del presente ejercicio</u> US\$	<u>Patrimonio restringido</u> US\$	<u>Patrimonio total</u> US\$
<b>Balance al 31 de enero de 2022</b>		38,384.17	495.89	450.02	39,330.08
Incremento por nuevas cuotas de participación		7,927.09	0.00	0.00	7,927.09
Beneficios distribuidos		0.00	(2,872.37)	0.00	(2,872.37)
Ajuste por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad del período		0.00	2,376.48	1,797.71	1,797.71
<b>Balance al 31 de diciembre de 2022</b>	15	<u>46,311.26</u>	<u>0.00</u>	<u>2,247.73</u>	<u>48,558.99</u>
Incremento por nuevas cuotas de participación		14,484.06	0.00	0.00	14,484.06
Beneficios distribuidos de inversión		0.00	(2,510.49)	0.00	(2,510.49)
Utilidad del período		0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Balance al 31 de diciembre de 2023</b>	15	<u>60,795.32</u>	<u>0.00</u>	<u>2,012.16</u>	<u>4,522.65</u>
		<u>60,795.32</u>	<u>0.00</u>	<u>4,259.89</u>	<u>65,055.21</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.)**  
(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 miles de 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		81.28	90.82
Dividendos recibidos		302.53	0.00
Depósitos por arrendamientos operativos recibidos		87.80	63.18
Cobros a inquilinos		4,634.77	3,777.41
Pagos a proveedores de servicios		(1,205.06)	(174.20)
Pago de intereses sobre préstamos		(1,002.77)	(864.63)
Otros pagos relativos a la actividad		(50.91)	(833.37)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		<u>2,847.64</u>	<u>2,059.21</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones financieras		0.00	(8,002.49)
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(15,884.03)	(7,559.93)
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>		<u>(15,884.03)</u>	<u>(15,562.42)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:			
Aportes de los partícipes		14,484.06	7,927.09
Préstamos recibidos		8,000.00	8,000.00
Préstamos pagados		(8,353.87)	(170.12)
Pago de Beneficios a Partícipes		(2,481.60)	(2,325.61)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</b>		<u>11,648.59</u>	<u>13,431.36</u>
Disminución neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(1,387.80)	(71.85)
Efectivo y equivalente de efectivo al 1 de enero		3,109.05	3,180.90
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre</b>	6	<u>1,721.25</u>	<u>3,109.05</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.)  
(San Salvador, República de El Salvador)**

**Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras en miles de dólares de los Estados Unidos de América, excepto las cuotas de participación y su valor unitario)

---

**Nota 1 Identificación del Fondo**

- a. Los estados financieros y las notas que acompañan corresponden al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ (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 Progres+ 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 Progres+, 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.

## **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 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.

### **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 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.

## **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 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 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;

## **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 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. 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:

<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
<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>

**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>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>	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 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> <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 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> </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>			
Emisiones 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

**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

## 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	977.10	2.00 %	0.00	0.00 %
Febrero	963.71	1.97 %	0.00	0.00 %
Marzo	1,011.76	2.08 %	0.00	0.00 %
Abril	1,033.36	2.12 %	0.00	0.00 %
Mayo	1,278.88	2.28 %	310.93	0.78 %
Junio	1,334.59	2.40 %	409.87	1.04 %
Julio	1,268.53	2.24 %	504.13	1.12 %
Agosto	1,324.41	2.32 %	495.64	1.10 %
Septiembre	1,362.27	2.40 %	739.53	1.65 %
Octubre	1,411.86	2.46 %	1,581.72	3.46 %
Noviembre	1,499.98	2.61 %	1,518.99	3.31 %
Diciembre	1,772.18	2.72 %	1,507.42	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 conservadores 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.	1,710.96	AA-	0	0	
Banco de América Central, S.A.	2.25	AAA	0	0	
Banco Agrícola, S.A.	0.20	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.	3,095.73	AA-	0	0	
Banco de América Central, S.A.	2.22	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 2023 y 2022 el Fondo no contaba con instrumentos financieros derivados.

**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><u>Vencimiento</u></b>
	<i>US\$</i>	
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>	
	<b>31 de diciembre 2022</b>	<b><u>Vencimiento</u></b>
	<i>US\$</i>	
Garantías constituidas a favor de los partícipes	3,950.00	Menos de un año
Valores propios en custodia	<u>50,047.39</u>	Más de un año a cinco años
<b>Total</b>	<b><u>53,997.39</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.

## **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.

**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:

**2023**

<b><u>Activo</u></b>	<b><u>Nivel 1</u></b>	<b><u>Nivel 2</u></b>	<b><u>Nivel 3</u></b>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Cuotas de participación	<u>0.00</u>	<u>8,594.21</u>	<u>0.00</u>

**2022**

<b><u>Activo</u></b>	<b><u>Nivel 1</u></b>	<b><u>Nivel 2</u></b>	<b><u>Nivel 3</u></b>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Cuotas de Participación	<u>0.00</u>	<u>8,332.66</u>	<u>0.00</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 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	1,713.41	3,098.15
Productos financieros por cobrar	7.84	10.90
Total	<u>1,721.25</u>	<u>3,109.05</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	1,713.41	3,098.15
Productos financieros por cobrar	7.84	10.90
Total partidas del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>1,721.25</u>	<u>3,109.05</u>
Saldo de efectivo y equivalentes según Estado de Flujos de Efectivo	<u>1,721.25</u>	<u>3,109.05</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 poseía disponible restringido.

**Nota 7 Inversiones Financieras**

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

<u>Por Instrumento</u>	<u>Valor razonable</u>	
<u>Tipo Instrumento</u>	Al 31 de diciembre de <u>2023</u> US\$	Al 31 de diciembre de <u>2022</u> US\$
Inversiones en fondos de inversión	<u>8,594.21</u>	<u>8,332.66</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>Instrumento</u>	<u>Valor razonable</u>	
		<u>Al 31 de diciembre de 2023</u> <u>US\$</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u> <u>US\$</u>
Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida	Participaciones	<u>8,594.21</u>	<u>8,332.66</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\$ 173.94 y US\$ 212.67, respectivamente, que se compone de la siguiente forma.

	<u>2023</u> <u>US\$</u>	<u>2022</u> <u>US\$</u>
Alquileres por cobrar	173.74	212.67
Otras cuentas por cobrar	0.20	0.00
	<u>173.94</u>	<u>212.67</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 31/12/2022</u> US\$	<u>Adquisición</u> US\$	<u>Mejoras y otros</u> US\$	<u>Plusvalía (Minusvalía)</u> US\$	<u>Saldo al 31/12/2023</u> US\$
Edificio Torre Futura	8,363.43	0.00	0.00	149.81	8,513.24
Edificio Avante	5,395.20	0.00	0.00	99.63	5,494.83
Edificio Centro Financiero Banco Atlántida	10,263.98	0.00	60.01	105.00	10,428.99
Inmuebles Confía (Condominio comercial Loma Linda y terrenos Confía)	6,895.00	0.00	0.00	106.00	7,001.00
Bodegas Westgate	8,325.00	0.00	0.00	125.00	8,450.00
Edificio Insigne	5,428.54	0.00	0.00	91.12	5,519.66
Nave 9 Zona Franca Internacional	4,006.40	0.00	0.00	588.60	4,595.00
Edificio Centro Financiero Optima	1,052.52	0.00	0.00	217.48	1,270.00
Local Torre Futura	334.24	0.00	0.00	35.33	369.57
Inmueble SISA	1,352.53	0.00	0.00	172.47	1,525.00
Inmueble San Antonio Abad	752.53	0.00	0.00	42.47	795.00
Inmueble Col. Maquilishuat	0.00	6,804.45	0.00	0.00	6,804.45
Edificio Construcciones Consolidadas	0.00	403.79	0.00	0.00	403.79
Condominio El Encuentro Opico	0.00	676.99	0.00	0.00	676.99
Condominio El Encuentro Sonsonate	0.00	432.49	0.00	0.00	432.49
Edificio Centro Confía Manuel E. Araujo	0.00	7,506.30	0.00	0.00	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>

**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 31/12/2021</u> US\$	<u>Adquisición</u> US\$	<u>Mejoras y otros</u> US\$	<u>Plusvalía (Minusvalía)</u> US\$	<u>Saldo al 31/12/2022</u> US\$
Edificio Torre Futura	8,238.27	0.00	32.63	92.54	8,363.44
Edificio Avante	5,319.60	0.00	0.00	75.59	5,395.19
Edificio Centro Financiero Banco Atlántida	10,005.97	0.00	29.08	228.93	10,263.98
Inmuebles Confía (Condominio comercial Loma Linda y terrenos Confía)	6,687.44	0.00	0.00	207.56	6,895.00
Bodegas Westgate	7,806.25	0.00	0.00	518.75	8,325.00
Edificio Insigne	4,754.20	0.00	0.00	674.34	5,428.54
Nave 9 Zona Franca Internacional	0.00	4,006.40	0.00	0.00	4,006.40
Edificio Centro Financiero Optima	0.00	1,052.52	0.00	0.00	1,052.52
Local Torre Futura	0.00	334.24	0.00	0.00	334.24
Inmueble SISA	0.00	1,352.53	0.00	0.00	1,352.53
Inmueble San Antonio Abad	0.00	752.53	0.00	0.00	752.53
	<u>42,811.73</u>	<u>7,498.22</u>	<u>61.71</u>	<u>1,797.71</u>	<u>52,169.37</u>

## **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\$ 4,591.99 (US\$ 3,980.02 en 2022), el Fondo había incurrido en gastos por mantenimiento de las propiedades de inversión por un monto de US\$ 36.76 en el mismo período reportado en 2023 (US\$ 27.75 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\$ 1,068.31 y US\$ 809.87, respectivamente, que se compone de la forma siguiente:

	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Comisiones por administración	115.24	80.15
Servicios de terceros	16.26	3.82
Rentas recibidas por anticipado	0.00	20.36
Retenciones impuesto sobre la renta	1.03	0.94
Otras cuentas por pagar	<u>935.78</u>	<u>704.60</u>
	<u>1,068.31</u>	<u>809.87</u>

Las otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Beneficios por pagar	733.49	568.29
Anticipos de clientes	<u>202.29</u>	<u>136.31</u>
Total	<u>935.78</u>	<u>704.60</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\$ 115.24 (US\$ 80.15 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\$ 1,105.62 (US\$ 831.73 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\$ 8,000.00 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.	7,831.01	0.00
Préstamo N° 3120814076 por un monto de US\$ 8,000.00 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	8,000.00
Préstamo N° 3120609780 por un monto de US\$ 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.	3,545.26	3,665.36
Préstamo N° 3120700576 por un monto de US\$ 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.	2,376.75	2,440.52
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120908271 por un monto de US\$ 8,000.00	19.01	0.00
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120814076 por un monto de US\$ 8,000.00	0.00	19.97
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120603780 por un monto de US\$ 4,000.00	13.59	13.39
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120700576 por un monto de US\$ 2,500.00	7.28	7.04
Total	<u>13,792.90</u>	<u>14,146.28</u>
Porción que vence en un año	<u>(550.79)</u>	<u>(8,164.74)</u>
Porción a largo plazo	<u>13,242.11</u>	<u>5,981.54</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	1,002.26	783.11
Comisiones por obligaciones financieras	0.00	40.19
Total	<u>1,002.26</u>	<u>823.30</u>

## **Notas a los Estados Financieros**

---

### **Nota 14 Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no tenía provisiones.

### **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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**Estructura de participación de los partícipes en el Fondo al 31 de diciembre de 2023 y 2022**

<b><u>Diciembre 2023</u></b>		
<b><u>Tipo de partícipe</u></b>	<b><u>Cuotas</u></b>	<b><u>% de participación</u></b>
Natural	183	1.61 %
Jurídico	11,161	98.39 %
	11,344	100.00 %

  

<b><u>Diciembre 2022</u></b>		
<b><u>Tipo de partícipe</u></b>	<b><u>Cuotas</u></b>	<b><u>% de participación</u></b>
Natural	114	1.30 %
Jurídico	8,657	98.70 %
	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, 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\$ 14,484.06, 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\$ 7,927.09, 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\$ 4,522.64 y US\$ 2,376.49, respectivamente.

El Patrimonio restringido es resultado de la plusvalía de los inmuebles en los que ha invertido el Fondo, ascendiendo el valor a US\$ 4,259.89 al 31 de diciembre de 2023, de esto US\$ 3,980.65 es por plusvalías y US\$ 279.24 restante por inversiones en cuotas de participación en Fondos de Inversión (US\$ 2,247.74 por plusvalías 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**

---

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 2023 y 2022, los beneficios netos por distribuir ascienden a US\$ 733.49 y US\$ 568.29, 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\$ 65,055.21 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\$ 48,558.99.

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\$ 150,000.00.

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> US\$	<u>2022</u> US\$
Intereses por depósito en cuentas corrientes	78.21	78.75
Intereses por instrumentos de reporto	0.00	0.67
Ingresos por inversiones en fondos de inversión	<u>0.00</u>	<u>330.29</u>
Total	<u>78.21</u>	<u>409.71</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><u>2023</u></b> <i>US\$</i>	<b><u>2022</u></b> <i>US\$</i>
Comisiones Operaciones Bursátiles	18.29	36.30
Custodia de Valores	5.29	2.69
Otros	<u>0.01</u>	<u>22.41</u>
<b>Total</b>	<b><u>23.59</u></b>	<b><u>61.40</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><u>2023</u></b> <i>US\$</i>	<b><u>2022</u></b> <i>US\$</i>
Intereses por deposito en cuentas corrientes	0.00	10.90
Ingresos por inversiones en fondos de inversión	<u>279.24</u>	<u>330.29</u>
<b>Total</b>	<b><u>279.24</u></b>	<b><u>341.19</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\$ 4,591.99, (US\$ 3,980.02 en 2022) en concepto de ingresos por arrendamiento operativo.

**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	564.07	0.00	131.92	0.00
Pérdidas	(4.05)	0.00	(0.12)	0.00
Resultado	560.02	0.00	131.80	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\$ 1,732.91 y US\$ 1,797.71, 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\$ 1,140.70 y US\$ 846.91, 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\$ 293.96 y US\$ 215.27, 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\$ 20.02 y US\$ 66.25, 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>Partícipe</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.	<u>86</u>	<u>0.76 %</u>	<u>0</u>	<u>0.00 %</u>
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\$ 13,753.02 (US\$ 14,146.27 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\$ 1,710.96 (US\$ 3,095.73 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\$ 1,002.77, (US\$ 864.63 en 2022) por los prestamos detallados en la nota 13.

Durante el año 2023, se adquirió inmueble a Administradora de Fondos de Pensiones Confía, S.A. por US\$ 7,506.30, 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> US\$	<u>2022</u> US\$
<b>Alquileres</b>		
Administradora de Fondos de Pensiones Confía, S.A.	607.28	540.12
Atlántida Securities, S.A., de C.V., Casa de Corredores de Bolsa	28.08	9.22
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	917.90	833.25
Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión	0.79	0.00
Seguros Atlántida, S.A.	<u>111.06</u>	<u>0.00</u>
<b>Total</b>	<u>1,665.11</u>	<u>1,382.59</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:

<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 US\$1,000.00 250182 por tramo de US\$ 750.00 251651 por tramo de US\$ 2,700.00 254172 por tramo de US\$ 900.00
<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**

<b>Detalle</b>	<b>31 de diciembre 2023</b>
<b>Representante de los Beneficiarios</b>	Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>Monto de la Garantía</b>	US\$ 5,350.00
<b>% con relación al Patrimonio del Fondo</b>	8.22 %
<b>Vigencia</b>	6-12-2024 para tramo de US\$ 900.00; 27-09-2024 para tramo de US\$ 2,700.00; 9-08-2024 para tramo de US\$ 750.00; y 22-05-2024 para tramo de US\$1,000.00

<b>Detalle</b>	<b>31 de diciembre de 2022</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: 235143 por tramo de US\$ 750.00 236984 por tramo de US\$ 685.00 236319 por tramo de US\$ 1,515.00 240291 por tramo de US\$ 500.00 233437 por tramo de US\$ 500.00
<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>	US\$ 3,950.00
<b>% con relación al Patrimonio del Fondo</b>	8.13%
<b>Vigencia</b>	18/10/2023 para tramo de US\$ 685.00; 27-09-2023 para tramo de US\$ 1,515.00, 09-08-2023 para tramo de US\$ 750.00, 08-12-2023 para tramo de US\$ 500.00 y 06-06-2023 para tramo de US\$ 500.00.

**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.

**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.

**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 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 calificador 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

## **Notas a los Estados Financieros**

---

Empresa calificador 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 Ocurredos Después del Período 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.