



# MEMORIA DE LABORES 2021

---



**Fondo Inmobiliario**  
**Atlántida Progresas+**

# CONTENIDO

<b>MENSAJE DEL PRESIDENTE</b> .....	<b>1</b>
<b>GOBIERNO CORPORATIVO</b> .....	<b>3</b>
IDENTIFICACIÓN DEL FONDO INMOBILIARIO Y SU GESTORA.....	4
JUNTA DIRECTIVA (2017-2023).....	6
ACCIONISTAS.....	6
ORGANIGRAMA DE GESTORA ATLÁNTIDA CAPITAL.....	7
COMITÉS.....	8
1. COMITÉ DE AUDITORÍA.....	8
2. COMITÉ DE INVERSIONES (CI).....	11
3. COMITÉ DE RIESGOS.....	15
4. COMITÉ DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y ACTIVOS.....	18
<b>AUTORIZACIONES</b> .....	<b>20</b>
AUTORIZACIONES EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.....	20
<b>INVERSIONES DEL FONDO</b> .....	<b>22</b>
COMISIONES.....	25
GASTOS.....	26
<b>GESTIÓN DE RIESGOS</b> .....	<b>27</b>
PROCESO DE GESTIÓN DE RIESGOS.....	28
PRINCIPALES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD.....	29
<b>RIESGO NO FINANCIERO</b> .....	<b>30</b>
1. Riesgo Operacional.....	30
2. Riesgo Legal.....	30
3. Riesgo Tecnológico.....	30
4. Riesgo Reputacional.....	30
5. Riesgo Estratégico.....	30
6. Riesgo de Fraude.....	30
7. Riesgo de Contraparte.....	31
<b>RIESGO FINANCIERO</b> .....	<b>31</b>
1. Riesgo de Mercado.....	31
2. Riesgo de Liquidez.....	31
3. Riesgo de Crédito.....	31
<b>RIESGO EXTERNO</b> .....	<b>31</b>
1. Riesgo Nacional E Internacional.....	31
POLÍTICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS.....	31
DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍAS Y HERRAMIENTAS PARA LA MITIGACIÓN DE RIESGOS.....	33
<b>INFORME AUDITORÍA EXTERNA</b> .....	<b>36</b>
<b>INFORME DEL COMITÉ DE VIGILANCIA</b> .....	<b>73</b>
<b>DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD</b> .....	<b>86</b>



# MENSAJE DEL PRESIDENTE



**Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresa+**

## MENSAJE DEL PRESIDENTE

En nombre de la Junta Directiva de Atlántida Capital S.A., Gestora de Fondos de Inversión, me complace presentar la Memoria de Labores del Fondo Inmobiliario Atlántida Progresas+ correspondiente al cierre del año 2021, así como un breve recuento de los principales acontecimientos en dicho período. A pesar de que el entorno económico del país sigue siendo desafiante debido a la pandemia de la COVID-19, nos enorgullecemos con los resultados logrados como Atlántida Capital durante el año 2021, los cuales han permitido posicionarnos como la Gestora de Fondos de Inversión número 1 del país. Los Fondos de Inversión Abiertos Atlántida de Liquidez y Crecimiento han presentado un crecimiento ordenado y constante, lo cual refleja la credibilidad de nuestras alternativas de inversión. En agosto de 2021, se emitió el Fondo Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida, dando inicio con una colocación de \$23.50 millones, por lo que Atlántida Capital se convirtió en el primer emisor del país de este fondo. En cuanto al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, único fondo cerrado inmobiliario en nuestro país, las adquisiciones de nuevos inmuebles confirman nuestro compromiso de rentabilidad y permanencia en este segmento.

Permítanme reseñar lo que considero los logros más importantes a destacar:

- 1) Las calificaciones de riesgo se mantienen con perspectiva estable para nuestros Fondos de Inversión, por parte de las empresas Zumma Ratings y SCRiesgo.
- 2) Crecimientos importantes en patrimonio de los Fondos de Inversión Cerrados. El Fondo Inmobiliario tuvo un crecimiento del 462.65% y el Fondo de Capital Riesgo del 605.43%.
- 3) Tercera, cuarta, quinta y sexta compra del Fondo Inmobiliario, por un total de activos de US\$30.42MM.
- 4) Continuamos siendo la Gestora que ofrece los rendimientos más altos de la industria en los distintos Fondos de Inversión administrados, así como nos posicionamos como la gestora número 1 de activos administrados en el país.

Para el período que está próximo a iniciar, nuestro compromiso se centrará en seguirnos fortaleciendo junto con nuestros accionistas, inversores y partícipes de los Fondos.

Estamos conscientes que el mercado está constantemente cambiando, por lo que la adaptabilidad y rentabilidad serán las claves estratégicas para trabajar con las exigencias de los distintos segmentos de mercado que atendemos.

Expresamos una sincera gratitud hacia nuestros accionistas y partícipes de nuestros Fondos, la confianza que han depositado en nosotros ha permitido la obtención de todos estos logros.

Atentamente,

**Gabriel Eduardo Delgado Suazo**

**Director Presidente**



# GOBIERNO CORPORATIVO

 **Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresa+**

## IDENTIFICACIÓN DEL FONDO INMOBILIARIO Y SU GESTORA

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



Asiento	Nombre	Dirección
GE-0001-2017	ATLÁNTIDA CAPITAL, SOCIEDAD ANÓNIMA GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN	87 Avenida norte y Calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02, Colonia Escalón, San Salvador
FC-0001-2019	FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+	

**Objeto del Fondo:**

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

### **Tipo de Inversionista a quien va dirigido el Fondo**

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

### **Entidad Comercializadora**

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

### **Referencias de Autorización**

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

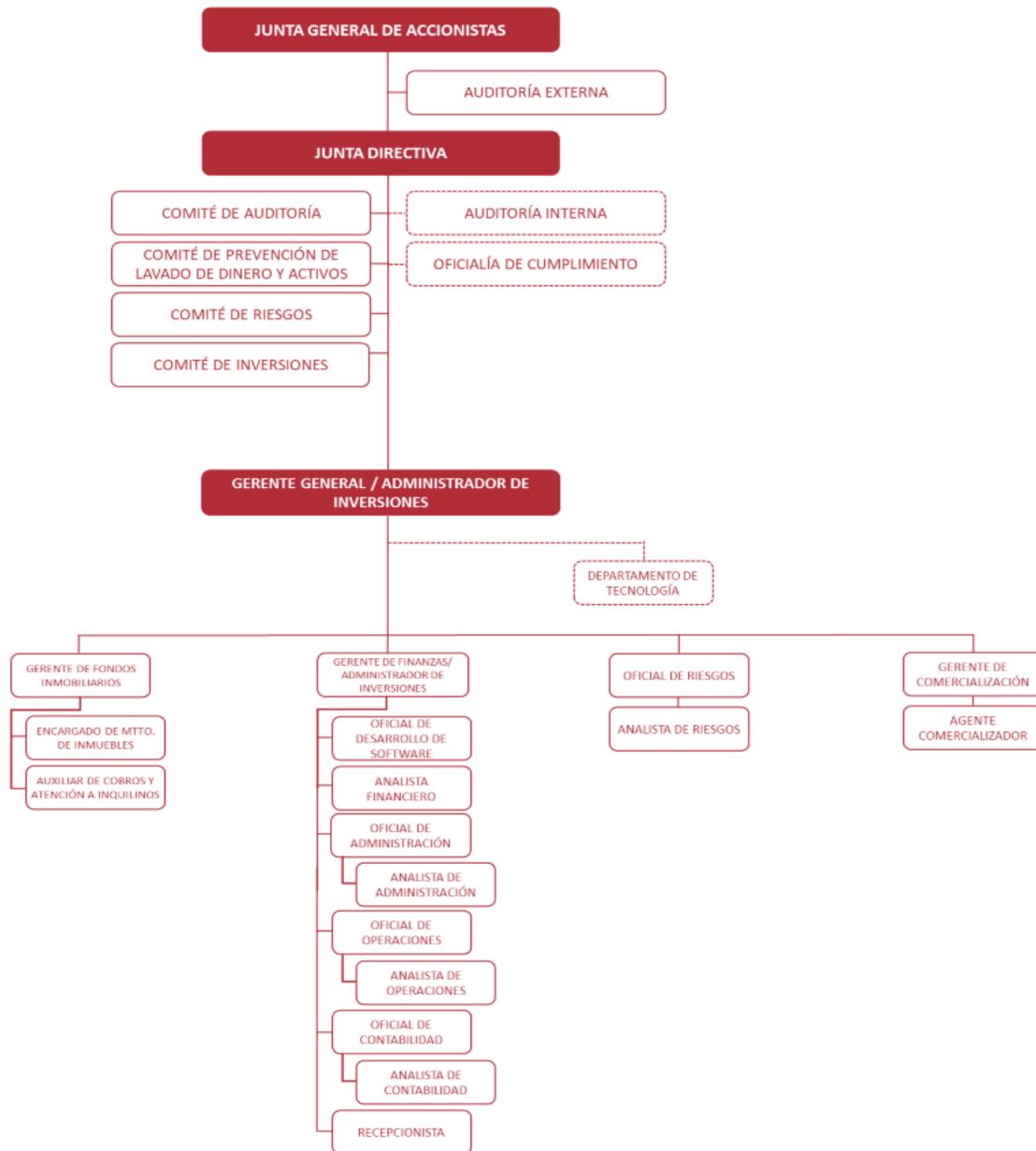
## JUNTA DIRECTIVA (2017-2023)

Cargo	Nombre
Director Presidente	Gabriel Eduardo Delgado Suazo
Director Vicepresidente	Edgardo Rafael Figueroa Hernández
Director Secretario	Carlos Marcelo Olano Romero
Primer Director Suplente	Sara de Jesús Ochoa Matamoros
Segundo Director Suplente	Carlos Alberto Coto Gómez
Tercer Director Suplente	Luis José Noyola Palucha

## ACCIONISTAS

Nombre	Acciones Suscritas	Porcentaje de participación
Inversiones Financieras Atlántida, S.A.	24,999	99.996%
Guillermo Bueso Anduray	1	0.004%
<b>Total</b>	<b>25,000</b>	<b>100%</b>

# ORGANIGRAMA DE GESTORA ATLÁNTIDA CAPITAL



## COMITÉS

### 1. COMITÉ DE AUDITORÍA

El Comité de Auditoría es el encargado de dar apoyo en el control y seguimiento de las políticas, procedimientos y controles establecidos por el Negocio.

El Comité será formado por dos directores de Atlántida Capital (uno externo y uno interno), el Auditor Interno de Banco Atlántida El Salvador, el Gerente General y se reunirá de manera trimestral previamente a la celebración de la Junta Directiva.

Las responsabilidades de dicho Comité serán las siguientes:

- Velar por el cumplimiento de los acuerdos de la Junta General de Accionistas, o su equivalente según la entidad de que se trate, de la Junta Directiva o su equivalente y de las disposiciones de la Superintendencia, del Banco Central y de otras instituciones públicas cuando corresponda.
- Dar seguimiento a las observaciones que se formulen en los informes del Auditor Interno, del Auditor Externo, de la Superintendencia y de otras instituciones públicas, para corregirlas o para contribuir a su desvanecimiento, lo cual deberá ser informado oportunamente a la Superintendencia.
- Informar con regularidad a la Junta Directiva del seguimiento a las observaciones de los informes listados del Auditor Interno, del Auditor Externo, de la Superintendencia y de otras instituciones públicas.
- Colaborar en el diseño y aplicación del control interno proponiendo las medidas correctivas pertinentes.
- Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría externa, monitorear el proceso de respuesta a las observaciones incluidas por el Auditor Externo en su Carta de Gerencia.
- Opinar ante la Junta Directiva, sobre:
  - Cualquier diferencia de criterio entre la gerencia y los Auditores Externos, respecto a políticas y prácticas contables.
  - El informe final de los Auditores Externos, especialmente en lo referente a las salvedades o cualquier calificación de la opinión.
  - El análisis realizado desde el punto de vista técnico para contratar al mismo auditor para el período siguiente o de sustituirlo en su caso.

- Evaluar la labor de Auditoría Interna, así como el cumplimiento de su plan anual de trabajo y demás obligaciones contenidas en las “Normas Técnicas de Auditoría Interna para los Integrantes del Sistema Financiero” (NRP-15), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.
- Proponer a la Junta Directiva y ésta a su vez a la Junta General de Accionistas el nombramiento de los Auditores Externos y del Auditor Fiscal. En la contratación de los Auditores Externos deberá considerarse su independencia respecto de otros servicios profesionales proporcionados, tal como lo establece el artículo relativo a la incompatibilidad con otros servicios profesionales establecido en las “Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa” (NRP-18), aprobadas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas. En los casos de las instituciones públicas, verificar que los términos de referencia para la contratación de los Auditores Externos y Auditor Fiscal, consideren condiciones de independencia respecto de otros servicios profesionales proporcionados, tales como consultorías, en los cuales su juicio podría verse afectado.
- Conocer y evaluar los procesos relacionados con información financiera y los sistemas de control interno de la entidad.
- Cerciorarse que los estados financieros intermedios y de cierre de ejercicio sean elaborados cumpliendo los lineamientos normativos.

#### **Miembros de Comité de Auditoría:**

- Gabriel Edgardo Delgado Suazo
- Edgardo Rafael Figueroa Hernández
- Carlos Marcelo Olano Romero
- Tito Ernesto Linares

#### **Cambios**

Se incorporaron al comité el actual Director Secretario, Edgardo Rafael Figueroa Hernández, y el actual Director Presidente, Gabriel Edgardo Delgado Suazo.

**Número de sesiones en el periodo:** 5 sesiones

Número de sesión	Número de Acta	Fecha de celebración de Comité de Auditoría
1	01/2021	11/feb/2021
2	02/2021	09/abr/2021
3	03/2021	08/jul/2021
4	04/2021	12/oct/2021
5	05/2021	13/dic/2021

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

#### Comité de Auditoría 01/2021

San Salvador, 11 de febrero de dos mil veintiuno

1. Servidores y Redes Informáticas
2. Gestión del Riesgo Operacional
3. Seguridad de la Información
4. Revisión del estatus del plan de trabajo 2020 y 2021

#### Comité de Auditoría 02/2021

San Salvador, 09 de abril de dos mil veintiuno

1. Contratos de Suscripción – Cuotas de Participación
2. Contabilidad del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+
3. Revisión del estatus del plan de trabajo 2021

#### Comité de Auditoría 03/2021

San Salvador, 08 de julio de dos mil veintiuno

1. Control de operaciones

#### Comité de Auditoría 04/2021

San Salvador, 12 de octubre de dos mil veintiuno

1. Comisiones a Comercializadores

2. Adquisición e Implementación de TI
3. Evaluación a la NDMC-07 Inversiones FI
4. Control Financiero e Impuestos
5. Anti Lavado de Dinero
6. Proceso de Inversiones

### Comité de Auditoría 05/2021

San Salvador, 13 de diciembre de dos mil veintiuno

1. Contabilidad del Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Crecimiento a Mediano Plazo y Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo
2. NDMC-17 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios
3. NRP-11 Gestión Integral de Riesgos

## **2. COMITÉ DE INVERSIONES (CI)**

Los miembros que formarán parte del CI son los siguientes: Tres directores Externos de la Sociedad, y el Gerente General.

Cada miembro del CI es responsable de aportar los análisis y evaluaciones que consideren oportunos para la evaluación de las estrategias de inversión de cada uno de los Fondos de Inversión que administre la Gestora.

Los miembros del CI deberán poseer al menos 3 años en experiencia bancaria y poseer notoria ética empresarial. Asimismo, los miembros deberán cumplir con los requisitos establecidos en la norma NDMC-07 en su Art 26.

Es responsabilidad del CI reunirse cuando sea necesario tomar decisiones de inversión para los Fondos administrados, lo cual deberá ser al menos con frecuencia mensual para revisar entre otros los siguientes temas:

- Entorno macroeconómico y sus perspectivas
- Entorno sectorial y sus perspectivas
- Estudios y análisis de compañías
- Comportamientos del mercado

- Propuestas de nuevos emisores y/o títulos valores
- Resultado de los controles de riesgos fiduciarios
- Cambios en normativas aplicables
- Evaluación de desempeño de todos los Fondos de Inversión

### **Miembros de Comité de Inversiones de Fondos de Inversión Abiertos:**

- Gabriel Edgardo Delgado Suazo
- Carlos Marcelo Olano Romero
- Francisco Javier Mayora Re

### **Cambios**

José Faustino Laínez Mejía dejó de ser parte del comité y se incorporaron el actual Director Presidente, Gabriel Edgardo Delgado Suazo, y el actual Director Secretario, Carlos Marcelo Olano Romero.

**Número de sesiones en el periodo:** 12 sesiones

<b>Número de sesión</b>	<b>Número de Acta</b>	<b>Fecha de celebración de Comité de Inversiones de Fondos de Inversión Abiertos</b>
1	01/2021	20/ene/2021
2	02/2021	17/feb/2021
3	03/2021	17/mar/2021
4	04/2021	14/abr/2021
5	05/2021	19/may/2021
6	06/2021	15/jun/2021
7	07/2021	07/jul/2021
8	08/2021	18/ago/2021
9	09/2021	16/sep/2021
10	10/2021	13/oct/2021
11	11/2021	16/nov/2021
12	12/2021	15/dic/2021

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

Gestión de inversiones de Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo y Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Crecimiento de Mediano Plazo: se presentan indicadores para la medición del desempeño de la gestión de inversiones y la composición del portafolio.

### **Miembros del Comité de Inversión de Fondos de Inversión Cerrados:**

- Arturo Herman Medrano Castañeda
- Gabriel Edgardo Delgado Suazo
- Francisco Rodolfo Bertrand Galindo
- Edgardo Rafael Figueroa Hernández
- Carlos Marcelo Olano Romero
- Carlos Alberto Coto

### **Participantes, no miembros:**

- Francisco Javier Mayora Re

### **Cambios**

Se incorporó al comité el actual Director Presidente, Gabriel Edgardo Delgado Suazo.

**Número de sesiones en el período:** 6 sesiones

<b>Número de sesión</b>	<b>Número de Acta</b>	<b>Fecha de celebración de Comité de Inversiones Fondos de Inversión Cerrados</b>
1	01/2021	09/abr/2021
2	02/2021	06/may/2021
3	03/2021	15/jun/2021
4	04/2021	08/jul/2021
5	05/2021	13/sep/2021
6	06/2021	15/nov/2021

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

### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 01/2021

San Salvador, 09 de abril de dos mil veintiuno

1. Presentación del balance general del Fondo al 31 de marzo de 2021.
2. Resumen de composición del portafolio inmobiliario al 31 de marzo de 2021.
3. Utilidades a distribuir y rendimiento por pagar al 31 de marzo de 2021.
4. Negociaciones actuales.

### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 02/2021

San Salvador, seis de mayo de dos mil veintiuno

Presentación de estudio de mercado de propiedades en análisis

### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 03/2021

San Salvador, quince de junio de dos mil veintiuno

Presentación de estudio de mercado de propiedad en análisis

### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 04/2021

San Salvador, ocho de julio de dos mil veintiuno

Resumen trimestral al 30 de junio de 2021

### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 05/2021

San Salvador, trece de septiembre de dos mil veintiuno

Presentación de estudio de mercado de propiedad en análisis

### Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 06/2021

San Salvador, quince de noviembre de dos mil veintiuno

Presentación de estudio de mercado de propiedad en análisis

### **3. COMITÉ DE RIESGOS**

El Comité de Riesgos es responsable del seguimiento de la Gestión Integral de Riesgos, apoya desde una posición de autoridad sobre las áreas operativas las labores realizadas por el Jefe de Riesgos y es el enlace entre la última con la Junta Directiva.

El Comité de Riesgos deberá estar integrado al menos por: Un miembro de la Junta Directiva, Jefe de Riesgos y al menos un Asesor externo designado por la Junta Directiva; el Comité se reunirá al menos una vez cada tres meses y podrán participar otras áreas involucradas en las operaciones que generan riesgos, pero sin derecho a voto.

Las responsabilidades del Comité de Riesgos comprenden las siguientes actividades siguientes:

- Velar porque el Negocio cuente con la adecuada estructura organizacional, políticas, manuales y recursos para la gestión integral de riesgos.
- Proponer a aprobación de la Junta Directiva:
  - Políticas y manuales para la gestión integral de riesgos
  - Límites de exposición de los distintos riesgos identificados
  - Mecanismos para acciones correctivas y planes de contingencia
  - Excepciones al exceso de límites y controles especiales para los mismos
- Validar la metodología para medir, controlar, monitorear y mitigar los distintos tipos de riesgos que está expuesto el negocio, así como validar las acciones correctivas en el caso que se materialice el riesgo.
- Informar a la Junta Directiva los resultados de gestión integral de riesgos y del ambiente de control del Negocio
- Dar seguimiento a los planes correctivos para normalizar incumplimientos
- Remitir a la SSF el reporte de Informe de Evaluación Técnica de la Gestión Integral de Riesgos, según lo establecido en la NRP-11 "Normas Técnicas para la gestión integral de riesgos de las entidades de los mercados bursátiles".

- Informar a la SSF, en un plazo máximo de tres días hábiles posteriores, cualquier aspecto relacionado con la exposición de riesgos que puedan impactar en forma cualitativa o cuantitativa.
- Aprobar los programas de capacitación que deberán desarrollarse anualmente para todo el personal de la entidad, con temas relacionados con la Gestión de Riesgos.

**Miembros de Comité de Riesgos:**

- José Faustino Laínez Mejía
- Luis José Noyola Palucha
- Sonia Abigail Pineda Brizuela

**Participantes del Comité de Riesgos, con voz y sin voto:**

- Francisco Javier Mayora Re

**Cambios**

Carlos Marcelo Olano Romero y Carlos José Moreno Rivas dejaron de ser parte del comité, y se incorporaron José Faustino Laínez Mejía, Luis José Noyola Palucha, actual Tercer Director Suplente, y Sonia Abigail Pineda Brizuela, Oficial de Riesgos.

**Número de sesiones en el periodo:** 5 sesiones

Número de sesión	Número de Acta	Fecha de celebración de Comité de Riesgos
1	01/2021	10/mar/2021
2	02/2021	09/abr/2021
3	03/2021	08/jul/2021
4	04/2021	08/oct/2021
5	05/2021	06/01/2022

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

Comité de Riesgos 01/2021

San Salvador, 10 de marzo de 2021

Presentación del Informe Anual de Evaluación Técnica de la Gestión Integral de Riesgos 2020: estructura organizativa de la Gestión Integral de Riesgos, principales riesgos

asumidos por la Gestora, políticas para la Gestión de Riesgos, resultados de evaluaciones de la Gestión de Riesgos, proyectos asociados a la Gestión de Riesgos, principales logros asociados a la Gestión de Riesgos y plan de trabajo 2021.

#### Comité de Riesgos 02/2021

San Salvador, 09 de abril de 2021

Presentación de los riesgos asociados a la operatividad de los Fondos de Inversión. Riesgo de mercado: situación actual ante la pandemia del coronavirus; Riesgo de crédito del portafolio: indicadores financieros de los principales emisores de las carteras de inversiones; Riesgo de liquidez: presentación de plazo promedio de permanencia, duración y monto de rescates esperados; Riesgo operativo: presentación de eventos de riesgo operativo para el trimestre I 2021; Riesgo legal. Además, se informa sobre el cumplimiento a la normativa interna y externa.

#### Comité de Riesgos 03/2021

San Salvador, 08 de julio de 2021

Presentación de los riesgos asociados a la operatividad de los Fondos de Inversión. Riesgo de mercado: situación actual ante la pandemia del coronavirus; Riesgo de crédito de portafolio: principales indicadores financieros de los emisores más relevantes; Riesgo de liquidez: plazo promedio de permanencia vs. duración y modelo de rescates esperados; Riesgo operativo: eventos de riesgo operativo, seguridad de la información, continuidad del negocio; Riesgo legal; Medición y administración del riesgo Fondos de Inversión Cerrados; Informe de cumplimiento Interno y Externo.

#### Comité de Riesgos 04/2021

San Salvador, 08 de agosto de 2021

Presentación de los riesgos asociados a la operatividad de los Fondos de Inversión. Riesgo de mercado: situación actual ante la pandemia del coronavirus; Riesgo de crédito de portafolio: principales indicadores financieros de los emisores más relevantes; Riesgo de liquidez: plazo promedio de permanencia vs. duración y modelo de rescates esperados; Riesgo operativo: eventos de riesgo operativo, seguridad de la información, continuidad del negocio; Riesgo legal; Medición y administración del riesgo Fondos de Inversión Cerrados; Informe de cumplimiento Interno y Externo.

#### Comité de Riesgos 05/2021

San Salvador, 06 de enero de 2022

Presentación de los riesgos asociados a la operatividad de los Fondos de Inversión.  
Riesgo de mercado: situación actual ante la pandemia del coronavirus; Riesgo de crédito de portafolio: principales indicadores financieros de los emisores más relevantes; Riesgo de liquidez: plazo promedio de permanencia vs. duración y modelo de rescates esperados; Riesgo operativo: eventos de riesgo operativo, seguridad de la información, continuidad del negocio; Riesgo legal; Medición y administración del riesgo Fondos de Inversión Cerrados; Informe de cumplimiento Interno y Externo.

#### **4. COMITÉ DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO Y ACTIVOS**

El Comité de Prevención de Lavado de Dinero es el responsable de velar por el cumplimiento de la Ley y Reglamento contra el Lavado de Dinero y Activos aplicables a la Gestora de Fondos de Inversión.

Formarán parte del Comité de Prevención de Lavado de Dinero el Oficial de Cumplimiento, un miembro de la Junta Directiva, un asesor externo y el Gerente General; dicho Comité se reunirá al menos una vez cada tres meses para ver el resultado de los distintos controles y procedimientos contra el Lavado de Dinero y Activos.

Dentro de las responsabilidades del Comité de Prevención de Lavado de Dinero, se encuentran las siguientes:

- Velar por el cumplimiento del marco legal y normativas emitidas por el Banco Central de Reserva e Instructivos de la Fiscalía General de la República en materia de prevención de lavado de dinero y activos
- Establecer medidas razonables para llevar a cabo el proceso de debida diligencia para los clientes de Atlántida Capital.
- Proponer a aprobación de la Junta Directiva las Políticas, procedimientos y Plan de Trabajo de prevención de LD/FT
- Aprobar las herramientas informáticas para el control y monitoreo de las transacciones efectuadas por los clientes y usuarios del Negocio
- Aprobar los programas de capacitación que deberán desarrollarse anualmente para todo el personal de la entidad, con temas relacionados con la prevención de los riesgos de LD/FT

- Establecer las metodologías para segmentar los factores de riesgo e identificar las formas y tipologías a través de las cuales se puede presentar los riesgos de LD/FT
- Evaluar las transacciones inusuales o sospechosas detectadas con el objetivo de fortalecer los procedimientos, políticas y controles internos adoptados.

### **Miembros de Comité de Prevención de Lavado de Dinero y Activos:**

- Gabriel Edgardo Delgado Suazo
- Mark Caldwell
- Francisco Javier Mayora Re
- Edson David Martínez García

### **Cambios**

Se incorporó el actual Director Presidente, Gabriel Edgardo Delgado Suazo.

**Número de sesiones en el periodo:** 5 sesiones

<b>Número de sesión</b>	<b>Número de Acta</b>	<b>Fecha de celebración de Comité de Prevención de Lavado de Dinero y Activos</b>
1	01/2021	18/ene/2021
2	02/2021	13/abr/2021
3	03/2021	08/jul/2021
4	04/2021	11/oct/2021
5	05/2021	14/dic/2021

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

- Informe de gestión de LD/FT del cuarto trimestre 2020 y primer trimestre 2021
- Cumplimiento al plan de trabajo
- Verificación al cumplimiento del marco legal de LD/FT
- Informes de supervisión realizados por la Oficialía de Cumplimiento
- Fortalecimientos al marco regulatorio
- Fortalecimiento al core de la Gestora
- Informe de capacitaciones recibidas y realizadas
- Actualización del Mapa de Riesgo de LDA/FT



# AUTORIZACIONES

 **Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresa+**

## **AUTORIZACIONES EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO**

No se presentaron autorizaciones en el periodo reportado.



# INVERSIONES DEL FONDO



**Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progres+**

## INVERSIONES DEL FONDO

Atlántida Capital, en aras de mantener un adecuado nivel de patrimonio, ha realizado Inversiones, en 2021, por cuenta del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+. A continuación, se expone un resumen de las inversiones:

### COMPORTAMIENTO DEL PATRIMONIO Y VALOR CUOTA



### COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO

Clasificación	Porcentaje	Detalle
Por tipo de instrumento	100%	Depósitos en cuentas corrientes
Por sector económico	100%	Banca
Por emisor	98.7818%	Banco Atlántida de El Salvador, S.A.
	1.2182%	Otros bancos
Por clasificación de riesgo	98.7818%	A+
	1.2182%	AAA
Por tipo de moneda	100%	US\$
Por país de origen del emisor	100%	El Salvador

### COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO DE INMUEBLES

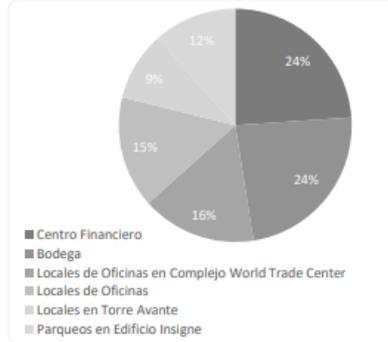
Clasificación	Porcentaje/Cantidad	Detalle
Por tipo de inmueble	100%	\$42,567,348.27 Urbano
Por ubicación geográfica	100%	68% San Salvador, 31% La Libertad, 1% Santa Ana
Por sector económico	100%	60% Oficinas, 18% Industria, 5% Servicios, 6% Restaurantes, 11% parques
Rendimiento pagado	6.2525%	Rendimiento diario anualizado al corte del 31 de diciembre de 2021.
Cantidad de Inmuebles	6	Locales de Oficinas en Complejo World Trade Center, locales en Torre Avante, Centro Financiero, Locales Oficinas Administradora de Fondos de Pensiones, Bodega y parques en Edificio Insigne
Cantidad de Inquilinos	26	Contratos de arrendamiento
Área total adquirida	37,617.52	M <sup>2</sup>
Porcentaje de morosidad	0%	a diciembre 2021
Porcentaje de ocupación	100%	a diciembre 2021
Nivel de endeudamiento	0.17	veces el patrimonio

Nivel de Arrendamiento de los inquilinos (M<sup>2</sup>)

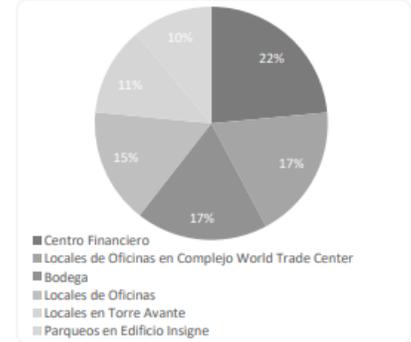
No. inquilino	Concentración	No. inquilino	Concentración
1	28.4922%	13	0.8446%
2	26.2097%	14	0.6291%
3	13.1546%	15	0.6205%
4	9.3689%	16	0.5967%
5	8.8603%	17	0.5744%
6	1.6476%	18	0.5285%
7	1.6363%	19	0.4835%
8	1.5787%	20	0.3466%
9	1.2673%	21	0.2365%
10	0.9274%	22	0.1671%
11	0.8836%	23	0.0460%
12	0.8805%	24	0.0195%

Nota: El nivel de arrendamiento no incluye el área de parques.  
La concentración se presenta según área arrendable por inquilino, no por contrato.

Ingresos por Inmuebles



Porcentaje de Participación de Activos



## DATOS GENERALES

Datos Generales	Valor
Administrador de Inversiones	Lic. Francisco Javier Mayora Re Lic. Carlos José Moreno Rivas
Clasificación de riesgo del Fondo	A-2 SCRIESGO (SLV); A-2 ZUMMA (SLV)
Depositaria	Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
Objeto del Fondo	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ tiene por objetivo la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado de valores salvadoreño, tanto del sector público como del sector privado, así como en Certificados de depósitos a plazo fijo, Cuotas de participación en Fondos de Inversión Abiertos, Cuentas de ahorro y corrientes. Es un fondo de mediano a largo plazo debido a su composición de cartera de inversiones.
Resumen de los objetivos y políticas de inversión	Refiérase al <i>Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+</i> , numeral 5.3.
Tipo de Fondo	Cerrado Inmobiliario
Fecha de inicio de operaciones	10/09/2019
Patrimonio del Fondo	\$38,834,191.64
Cuotas de participación	7,303
Número de Partícipes	42
Valor Cuota (al 31/12/2021)	\$5,317.56697795
Precio de mercado de la cuota de participación	\$5,317.56697795
Valor Nominal	\$5,317.56697795
VAR(USD)	\$0.00
Comisión de administración	2.00%

## COMISIONES

Comisión de administración: Atlántida Capital S.A, Gestora de Fondos de Inversión, cobrará en concepto de administración, hasta 3% anual (provisionado diario y cobrada mensualmente) sobre el valor del Patrimonio Neto. Por otra parte, la Gestora no podrá cobrar una comisión superior a la establecida en el Reglamento Interno y en el Prospecto de Colocación, por lo que el porcentaje de comisión inicial y toda modificación de esta, deberán hacerse públicas. Cualquier modificación a este límite se realizará previa autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero.

Comisión de entrada: La Gestora no tiene contempladas comisiones a los partícipes por suscripciones al Fondo Inmobiliario.

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

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

## GASTOS

Gastos con cargo al Fondo	Valor
Honorarios de auditores externos del Fondo	Mínimo \$4,800 anual.
Gastos de organización de asamblea anual y de asambleas extraordinarias de inversionistas	Mínimo \$4,800 anual.
Impuestos territoriales y municipales de los inmuebles del Fondo	Mínimo 0.25% sobre el valor declarado del inmueble.
Seguros de cobertura general (todo riesgo daño físico, rentas caídas, responsabilidad civil y otros que requieran los inmuebles del Fondo)	Mínimo 0.25% en concepto de prima.
Mantenimiento físico de los inmuebles	Mínimo 0.50% sobre el valor del inmueble.
Valoraciones de las propiedades	Mínimo \$4,800 anual.
Valoraciones de las inversiones	Mínimo \$10,000 anual.
Servicios de Custodio de los activos financieros del Fondo, así como de los títulos de participación en circulación	Función de tarifas de CEDEVAL.
Las comisiones BVES realice a través de sus sistemas transaccionales	Función de tarifas de BVES.
Comisiones a corredores de bienes raíces	Mínimo un mes de alquiler.
Gastos de traspaso a cargo del Fondo en transacciones de compra y venta de inmuebles	En función del precio de compra del inmueble.
Costos de litigios y gastos legales por defensa del Fondo, por procesos judiciales, desahucios, entre otros	Mínimo \$1,500 anual.
Gastos de remodelación y ampliación de inmuebles o locales	Hasta un 25% o mayor en función de los requerimientos de la propiedad.
Calificación de riesgos	Mínimo \$4,000 anual.
Comisiones de casa de corredores de bolsa	En función del volumen negociado y comisiones de la casa de corredores de bolsa.
Publicación de estados financieros del Fondo	Mínimo \$3,000 anual.
Gastos por servicios bancarios	En función de las tarifas y comisiones de cada Banco.
Gastos registrales	Función de las tarifas de la Superintendencia. Aproximadamente un 0,015% del monto de la emisión, máximo \$15,000.00.
Comisión Gestora	Máximo 3% anual.
Gastos financieros fruto del apalancamiento autorizado de conformidad con la regulación vigente en la materia y los acuerdos adoptados por la Asamblea de Inversionistas del Fondo	Función de las condiciones de cada Banco con el que se decida tramitar el financiamiento.
Publicidad del Fondo de Inversión	Mínimo \$30,000 en Publicidad en los primeros años.



# GESTIÓN DE RIESGOS



Fondo Inmobiliario  
Atlántida Progresa+

# GESTIÓN DE RIESGOS

## PROCESO DE GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

<b>Etapas del Proceso</b>	<b>Descripción</b>
Identificación	Se reconocen y se entienden los riesgos existentes en cada operación, producto, proceso y línea de negocio que desarrolla la entidad y de aquellos que se produzcan en las nuevas líneas de negocio. En esta etapa se identifican los factores de riesgos, que son variables y cuyos movimientos pueden generar cambios en el patrimonio de la entidad o en el de los fondos que esta administra.
Medición	Se refiere a cuantificación de los riesgos con el objeto de determinar el cumplimiento o adecuación de las políticas, los límites fijados y medir el posible impacto económico en los resultados financieros de la entidad. Las metodologías y herramientas para medir los riesgos deben estar de conformidad con su estructura organizacional, volumen y naturaleza de sus operaciones y los niveles de riesgos asumidos.
Control o Mitigación	Busca que las políticas, límites y procedimientos establecidos para el tratamiento y mitigación de los riesgos sean apropiadamente ejecutados. Se refiere a las acciones o mecanismos de cobertura y control implementados por la entidad con la finalidad de prevenir o reducir los efectos negativos en caso de materializarse los

	eventos adversos de los riesgos identificados y gestionados. Debe establecerse un plan de acción para implementar medidas que busquen mitigar los eventos de riesgos identificados.
Monitoreo	<p>Da seguimiento sistemático y permanente a las exposiciones de riesgos, su evolución, tendencia y los resultados de las acciones adoptadas. Los sistemas que se utilicen deberán asegurar una revisión periódica y objetiva de las posiciones de riesgos y la generación de información suficiente para apoyar los procesos de toma de decisiones. Las prácticas de control son los procesos y mecanismos para:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimizar los factores de riesgo</li> <li>- Garantizar la calidad de la operación</li> <li>- Fortalecer los mecanismos de control interno.</li> <li>- Cumplir con la normatividad.</li> <li>- Establecer límites</li> </ul> <p>No todo riesgo puede controlarse en su totalidad.</p>

## PRINCIPALES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD

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

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

## **RIESGO NO FINANCIERO**

### **1. Riesgo Operacional**

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

### **2. Riesgo Legal**

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

### **3. Riesgo Tecnológico**

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

### **4. Riesgo Reputacional**

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

### **5. Riesgo Estratégico**

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

### **6. Riesgo de Fraude**

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

## **7. Riesgo de Contraparte**

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

## **RIESGO FINANCIERO**

### **1. Riesgo de Mercado**

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

### **2. Riesgo de Liquidez**

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

### **3. Riesgo de Crédito**

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

## **RIESGO EXTERNO**

### **1. Riesgo Nacional E Internacional**

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

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

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, ha desarrollado diferentes Manuales y Políticas con el objetivo de mitigar riesgos y agilizar sus procesos. A continuación, se detallan los manuales que rigen el funcionamiento de la entidad:

<b>Código</b>	<b>Nombre</b>
AC-001	Código de Gobierno Corporativo
AC-002	Código de Conducta
AC-003	Manual para la Prevención de Lavado de Dinero y de Activos
AC-005	Política de Confidencialidad de la Información
AC-006	Política de Selección y Evaluación de Proveedores
AC-007	Política de Riesgo Operacional
AC-008	Manual para la Gestión Integral de Riesgos
AC-010	Manual Contable Atlántida Capital
AC-011	Diseño Técnico Atlántida Capital S.A.
AC-012	Plan de Contingencia en Caso de Desastre Atlántida Capital
AC-013	Políticas de Seguridad de la Información de Atlántida Capital
AC-015	Procedimiento para la creación y control de Respaldos Atlántida Capital
AC-016	Manual de Valoración
AC-017	Manual Operativo
AC-018	Política de Comercialización
AC-019	Plan de Negocios
AC-020	Política de Contingencia y Continuidad del Negocio
AC-021	Políticas de Gestión de Inversiones Propias
AC-022	Política de Descripción de Puestos
AC-023	Sistema de Control Interno
AC-024	Política de Recursos Humanos
AC-025	Política de Inversiones Fondos Atlántida
AC-026	Política de Confidencialidad de la Información y Gestión de Hechos Relevantes
AC-027	Manual de Administración del Sitio Web
AC-028	Política Aumento, Disminución de Capital y Normas de Liquidación Fondo Inmobiliario
AC-029	Política de Asamblea de Partícipes Fondo Inmobiliario
AC-030	Política de atención, quejas, reclamos a clientes Fondo Inmobiliario
AC-031	Política de contratación de seguros Fondo Inmobiliario
AC-032	Política de Distribución de beneficios y Comisiones Fondo Inmobiliario
AC-033	Política de enajenación de adquisición, enajenación o arrendamiento de inmuebles a personas relacionadas Fondo Inmobiliario
AC-034	Política de Perfil del Inversionista Fondo Inmobiliario
AC-035	Política de Personas Relacionadas y manejo de conflictos de interés Fondo Inmobiliario
AC-036	Política de valoración de inmuebles Fondo Inmobiliario
AC-037	Política Funcionamiento del Fondo Inmobiliario
AC-038	Política General de Arrendamientos Fondo Inmobiliario
AC-039	Política mantenimiento de inmuebles y creación de reservas Fondo Inmobiliario
AC-040	Política Retiro y Mecanismos de Colocación de cuotas Fondo Inmobiliario
AC-043	Política de Administración del Fondo de Capital de Riesgo

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

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

N°	Riesgo	Sub Riesgo	Referencia a Manual o Política	Variables/Mitigantes
1	<b>Riesgo Operacional</b>	Riesgo legal	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 009, AC 017, AC-23 al 41	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
2		Riesgo reputacional	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 006, AC 009, AC 017, AC 018, AC 024	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
3		Riesgo estratégico	AC 016, AC 017, AC 019, AC 020, AC 021, AC 024	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
4		Riesgo tecnológico	AC 005, AC 011, AC 012, AC 013, AC 014, AC 015, AC 017, AC 023	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo, disposiciones de ética, lavado de dinero, permisos de usuario, infraestructura tecnológica, continuidad del negocio, proveedores y backups establecidos

				en los manuales citados.
5		Riesgo de fraude	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 005, AC 017	Cumplimiento de Procesos listados en Manual Operativo y disposiciones de ética y lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
6	<b>Riesgo Financiero</b>	Riesgo de crédito	AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022	Clasificación de riesgo, Análisis de 4C, Razones financieras del emisor o contraparte, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionados
7		Riesgo de mercado	AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022	VAR, Duración Macaulay, Duración Modificada, PVBP, Valorización de inversiones, Pruebas de stress, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionados
8		Riesgo de liquidez	AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022	Índices de concentraciones, Porcentaje de Activos de alta liquidez, Razones financieras del Fondo o Gestora, Probabilidad de rescates significativos a un horizonte T, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionados
9		Riesgo político	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 008, AC 009, AC 017	Monitoreo de acontecimientos, políticas públicas o políticas macroeconómicas del país, seguimiento de

	<b>Riesgo Externo</b>			indicadores financieros de país.
10		Riesgo de seguridad	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 005, AC 011, AC 012, AC 013, AC 014, AC 015, AC 017	Monitoreo de acontecimientos, políticas públicas o políticas macroeconómicas del país, seguimiento de indicadores financieros de país, tasas de homicidios, entre otros.



# INFORME AUDITORÍA EXTERNA



**Fondo Inmobiliario**  
**Atlántida Progres+**

# INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

A LA JUNTA DIRECTIVA DE

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

A LOS PARTICIPES DE FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+.

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, que comprende los balances generales al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los estados de resultados, los estados de cambios en el patrimonio y los estados de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros, adjuntos de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, han sido preparados en todos los aspectos materiales, de conformidad al marco normativo contable aplicable a las sociedades gestoras de fondos de inversión, emitido por el Banco Central de Reserva de El Salvador.

## Fundamento de la opinión.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la sociedad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables en nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## Asuntos de Énfasis- Base de Contabilidad

Llamamos la atención a la nota (2) a los estados financieros que describen las bases de preparación de los estados financieros, los cuales han sido preparados de conformidad con las normas emitidas por el Banco Central de Reserva de El Salvador que les sean aplicables

y las Normas internacionales de información financiera (NIIF), prevaleciendo la normativa emitida por el Banco Central de El Salvador cuando haya conflicto con las NIIF, este asunto no afecta nuestra opinión sobre los estados financieros.

### **Cuestiones Claves de auditoría**

Las cuestiones claves de auditoría esenciales son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Sin embargo, esta entidad según nuestra evaluación no ha tenido operaciones de alto riesgo.

### **Negocio en Marcha**

Los Estados Financieros de la compañía han sido preparados utilizando las bases contables de negocio en marcha. El uso de estas bases contables es apropiado a menos que la administración tenga la intención de liquidar la compañía o de detener las operaciones o no tiene otra alternativa realista más que hacerlo. Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros, hemos concluido que el uso de las bases contables de negocio en marcha por parte de la administración, en la preparación de los Estados Financieros de la compañía es apropiado.

La administración no ha identificado una incertidumbre material que puede dar lugar a una duda significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha, y por consiguiente no se revela en los estados financieros. Con base a nuestra auditoría de los estados financieros, tampoco hemos identificado dicha incertidumbre material.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad en relación con los estados financieros.

a administración es responsable de la preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con el marco normativo contable, aplicable a las sociedades gestoras de todos los fondos de inversión, emitido por la Superintendencia del sistema Financiero y el Banco Central de Reserva, y el control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la administración tiene intención de liquidar a la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+.

### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.**

Nuestros objetivos es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en forma conjunta, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la sociedad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha

de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación conjunta, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**CPA Auditores, S.A. de C.V. Auditores Externos**

**Lic. Juan Manuel Belloso Chulo**

**Socio**

San Salvador, 10 de febrero de 2022

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

**Balance General**

Saldos al 31 de diciembre 2021 y de 2020  
(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021	2020
<b>Activo</b>			
<b>Activos Corrientes</b>		<b>US\$3,341,200.91</b>	<b>US\$426,202.14</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6	3,180,902.48	337,987.00
Cuentas por Cobrar Netas	8	56,837.53	28,093.68
Impuestos		3,401.13	2,002.23
Otros Activos		100,059.77	58,119.23
<b>Activos No Corrientes</b>		<b>42,811,729.93</b>	<b>13,201,192.86</b>
Propiedades de Inversión	9.1	42,811,729.93	13,201,192.86
<b>Total Activos</b>		<b>US\$46,152,930.84</b>	<b>US\$13,627,395.00</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>		<b>552,595.22</b>	<b>469,018.97</b>
Préstamos con Bancos y Otras Entidades del Sistema Fin	13	252,579.87	345,845.03
Cuentas por Pagar	11	275,617.83	123,011.42
Impuestos por Pagar		24,397.52	162.52
<b>Pasivos No Corrientes</b>		<b>6,270,257.89</b>	<b>6,132,930.74</b>
Prestamos de Largo Plazo	13	6,043,625.06	6,052,735.71
Depósitos en Garantía Recibidos a Largo Plazo		226,632.83	80,195.03
<b>Total Pasivos</b>		<b>US\$6,822,853.11</b>	<b>US\$6,601,949.71</b>
<b>Patrimonio</b>		<b>15</b>	
Participaciones		38,384,166.74	6,715,010.00
Resultados Por Aplicar		495,886.09	84,679.25
Patrimonio Restringido	19	450,024.90	225,756.04
<b>Total Patrimonio</b>		<b>US\$39,330,077.73</b>	<b>US\$7,025,445.29</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b>US\$46,152,930.84</b>	<b>US\$13,627,395.00</b>
<b>Número de Cuotas de Participación emitidas y pagadas</b>		<b>7,303.00</b>	<b>1,307.00</b>
<b>Valor Unitario de Cuota de Participación</b>		<b>5,385.47</b>	<b>5,279.75</b>

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

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

**Estado de Resultado Integral**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y del 2020  
(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021	2020
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN</b>		<b>US\$1,775,552.21</b>	<b>US\$731,219.74</b>
Ingresos por Inversiones	16,18	33,358.96	7,289.79
Ingresos por Propiedades de Inversión	17	1,742,193.25	723,929.95
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>		<b>436,597.14</b>	<b>101,954.24</b>
Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros	18	19,242.32	4,025.22
Gastos por Gestión	20	329,324.41	83,157.01
Gastos Generales de Administración y Comités	21	88,030.41	14,772.01
<b>RESULTADOS DE OPERACIÓN</b>		<b>1,338,955.07</b>	<b>629,265.50</b>
Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras	13	447,725.63	280,236.25
Otros Gastos	22	194.41	27,975.42
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b>891,035.03</b>	<b>321,053.83</b>
<b>OTRA UTILIDAD INTEGRAL</b>			
Ganancias por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión	19	224,268.86	225,756.04
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO</b>		<b>US\$1,115,303.89</b>	<b>US\$546,809.87</b>
Ganancias por Título Participación Básicas (expresada en moneda (US\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota): +		152.72	418.37

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

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

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020  
(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

CONCEPTOS	Nota	Participaciones	Resultados por aplicar	Patrimonio restringido	Otro Resultado Integral	Patrimonio Total
<b>Balance al 31 de diciembre 2019</b>		<b>US\$4,035,000.00</b>	<b>US\$81,318.50</b>	<b>US\$0.00</b>	<b>US\$0.00</b>	<b>US\$4,116,318.50</b>
Incremento por nuevas cuotas de participación		2,680,010.00				2,680,010.00
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro						0.00
Transferencias netas de beneficios distribuibles						0.00
Beneficios distribuidos			(317,693.08)			(317,693.08)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura				225,756.04		225,756.04
Utilidad del periodo			321,053.83			321,053.83
<b>Balance al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>15</b>	<b>6,715,010.00</b>	<b>84,679.25</b>	<b>225,756.04</b>	<b>0.00</b>	<b>7,025,445.29</b>
Incremento por nuevas cuotas de participación		31,709,291.74				31,709,291.74
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro						0.00
Transferencias netas de beneficios distribuibles		(40,135.00)				(40,135.00)
Beneficios distribuidos			(479,828.19)			(479,828.19)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura				224,268.86		224,268.86
Ajuste por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión			891,035.03			891,035.03
Utilidad del periodo						891,035.03
<b>Balance al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>15</b>	<b>US\$38,384,166.74</b>	<b>US\$495,886.09</b>	<b>US\$450,024.90</b>	<b>US\$0.00</b>	<b>US\$39,330,077.73</b>

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

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

**Estado de Flujos de Efectivo**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021	2020
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación</b>			
Intereses Recibidos		US\$24,368.63	US\$6,070.66
Depositos por arrendamientos Operativos Recibidos		146,437.80	16,303.04
Cobros a inquilinos		1,769,063.09	548,851.86
Pagos a proveedores de servicios		(118,121.12)	(54,241.79)
Pago de intereses sobre prestamos		(465,469.02)	(280,789.87)
Otros pagos relativos a la actividad		(252,684.50)	(81,027.30)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		<b>1,103,594.88</b>	<b>155,166.60</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión</b>			
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(29,386,268.21)	(5,017,916.91)
<b>Efectivo neto (usado) por actividades de inversión</b>		<b>(29,386,268.21)</b>	<b>(5,017,916.91)</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</b>			
Aportes de los partícipes		31,709,291.74	2,680,010.00
Préstamos Recibidos		0.00	2,500,000.00
Préstamos Pagados		(103,874.74)	(96,771.29)
Pago de Beneficios a Partícipes		(479,828.19)	(317,693.08)
<b>Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento</b>		<b>31,125,588.81</b>	<b>4,765,545.63</b>
<b>(Disminución) aumento Neto en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>		<b>2,842,915.48</b>	<b>(97,204.68)</b>
<b>Efectivo y Equivalente de Efectivo al 01 de enero 2020</b>		<b>337,987.00</b>	<b>435,191.68</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre 2020</b>	<b>6</b>	<b>US\$3,180,902.48</b>	<b>US\$337,987.00</b>

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

## Nota 1. Identificación del Fondo

- a) Los Estados Financieros y las notas que acompañan corresponden al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ el cual fue autorizado según resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero CD 11/2019 de fecha 14 de marzo de 2019, inscritos bajo los asientos registrales números FC-0001-2019.  
El fondo inició operaciones el 10 de septiembre de 2019.
- b) Las cifras presentadas en los Estados Financieros y las de sus notas, tienen su origen en los saldos definitivos del Libro Diario Mayor, los cuales son elaborados de acuerdo a los modelos establecidos en el Capítulo V del Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión NDMC-08.
- c) Los Estados Financieros que se presentan cubren un periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021 y del 01 de enero al 31 de diciembre de 2020. Las cifras del Balance General se presentan de manera comparativa para los periodos antes mencionados.
- d) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ es clasificado como cerrado, constituido en El Salvador con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.
- e) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, tiene por objeto la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado salvadoreño, tanto del sector público como del sector privado, así como en certificados de depósitos a plazo fijo, cuotas de participación en Fondos de Inversión Abiertos, Cuentas de ahorro y corrientes. Es un Fondo de mediano a largo plazo debido a su composición de cartera de inversiones.  
  
Este Fondo de Inversión está recomendado para aquellos partícipes personas naturales o jurídicas que deseen manejar su inversión en mediano o largo plazo, que no necesiten liquidez inmediata, con una tolerancia media – alta al riesgo y con previa experiencia en el Mercado de Valores.
- f) El fondo fue constituido por un plazo de 30 años.
- g) Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021, fueron aprobados por Asamblea ordinaria de partícipes 01/2022 de fecha 09 de febrero de 2022 para la respectiva divulgación.

- h) Los Estados Financieros no podrán ser modificados luego de haberlos divulgado ni aun por los partícipes del Fondo, a menos que la Superintendencia del Sistema Financiero determine la existencia de datos que alteren, modifiquen o afecten los Estados Financieros publicados, a las notas o que estas últimas no han sido publicadas en su totalidad, podrá requerir a la Gestora por cuenta del fondo efectúe los cambios necesarios, por lo que se hará una nueva publicación, en el mismo periódico de circulación nacional que fue publicada originalmente, acompañado de su nota explicativa propuesta por la Gestora y aprobada por la Superintendencia.
- i) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ es administrado por Atlántida Capital, S.A. Gestora de fondos de inversión, una sociedad salvadoreña Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A., regida por las leyes de El Salvador y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero, con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.

## **Nota 2. Bases de Preparación.**

### **2.1 Declaración Sobre las Bases de Preparación:**

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

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

### **2.2 Bases de Medición:**

Los estados financieros del Fondo han sido valorados al costo histórico de las transacciones con excepción de inversiones en títulos valores, las cuales están valoradas al valor de mercado.

### **2.3 Moneda Funcional y de Presentación:**

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador desde el año 2001. Las cifras de los Estados Financieros y las de sus notas están expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América con dos decimales, utilizando la regla de redondeo

siguiente: si el dígito a la derecha del último requerido es mayor que 5, el último dígito requerido se aumenta una unidad. Si el dígito a la derecha del último requerido es menor que 5, el último dígito requerido se deja intacto.

#### **2.4 Uso de Estimaciones y Criterios:**

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

#### **2.5 Cambios en Políticas Contables:**

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no había efectuado ningún cambio en las políticas contables.

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

#### **3.1 Base de presentación:**

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión (NDMC-08).

#### **3.2 Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador**

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 01 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Sociedad gestora de fondos de inversión y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables emitidas por

Banco Central de Reserva de El Salvador supervisadas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Esta misma disposición del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría sería aplicable a las sociedades constituidas con el propósito único de constituir y administrar fondos de inversión de acuerdo con la Ley de Fondos de Inversión.

### **3.3 Estados financieros básicos**

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

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en el estado de situación financiera es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de lo devengado. El estado de resultados clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método directo.

### **3.4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

### **3.5 Activos y pasivos financieros**

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.

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

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

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

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

Los precios los obtendrá de las siguientes fuentes:

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

### **3.6 Uso de estimaciones Contables en la preparación de los Estados Financieros**

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

### **3.7 Transacciones en moneda extranjera**

El Fondo elabora sus estados financieros en dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultados que se incluyen.

### **Nota 4. Política de Inversión**

A continuación, se detalla la política de inversión del Fondo:

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

Dimensión	Descripción
Generación de flujos de ingreso	Provenientes de ingresos por alquileres, intereses de las inversiones, venta de inmuebles o títulos de la cartera financiera, y otros ingresos debidamente pactados en los contratos de arrendamiento.
Característica de la inversión	De mediano a largo plazo.
País de ubicación de inmuebles	100% en El Salvador
Condiciones de Inmuebles	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Estar completamente terminados;</li> <li>b) Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del propietario;</li> <li>c) Encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte del Fondo Inmobiliario;</li> <li>d) Ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia, o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca;</li> <li>e) Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y</li> <li>f) Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.</li> </ul>
	La ubicación geográfica de los inmuebles se escogerá con relación a las expectativas de la zona en relación a las plusvalías presentadas, la cercanía a los diferentes servicios y la proyección de desarrollo, todo de acuerdo al criterio de un especialista en la materia. Se contarán con evaluaciones cualitativas y cuantitativas (evitando zonas de delincuencia).

Criterios mínimos exigidos a los inmuebles	Los inmuebles a ser incorporados deben tener antigüedades, preferiblemente, inferiores a los 15 años o que en ocasión de las mejoras realizadas a los mismos reflejen esta antigüedad. Las propiedades a adquirir pueden estar total o parcialmente ocupadas.
	Los inmuebles deben reflejar un buen mantenimiento general de las instalaciones (áreas comunes, equipos y demás componentes de la propiedad) a criterio de un ingeniero o especialista en la materia.
	No se establece un monto mínimo de inversión en edificio o inmueble
	Los inquilinos podrán ser personas naturales, jurídicas, extranjeras condomicilio local que pertenezcan a los sectores de inversión establecidos en el reglamento del fondo. Podrán ser arrendatarios también personas relacionadas a la Gestora que administra el fondo Inmobiliario, otros Fondos de Inversión administrados por la misma Gestora o administrados por Gestoras relacionadas a ella, las entidades que formen parte del Conglomerado Financiero o grupo Empresarial de la Gestora, siempre y cuando el canon de arrendamiento corresponda al precio de mercado para este tipo de inmueble. La gestora revelará dicho canon de ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario, en el momento que se presente el evento.

Dimensión	Descripción
Concentración máxima por arrendatario	50% con relación al total de ocupación por inmueble, o del cien por ciento, en el caso que el Fondo posea más de un inmueble, en función de la vocación o tipo de inmueble que se trate. En todo caso, la Gestora deberá observar en todo momento, los límites aplicables en materia de ingresos aplicables a rentas, establecido en el art.37 de la NDMC-17.
Concentración máxima por Inmueble	80% con relación al patrimonio del Fondo.
Máximo de concentración por zona geográfica	80% con relación al patrimonio del Fondo.
Concentración de Ingresos aplicables a rentas	Los ingresos provenientes de un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrán exceder del cincuenta por ciento de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario
Política de arrendamiento	Inmuebles adquiridos a personas relacionadas, considerando como un máximo del 40% del total del patrimonio del Fondo;

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

Dimensión	Descripción
Plazo para el cumplimiento de límites en cartera financiera.	Para dar cumplimiento a los límites de inversión, en el caso que el Fondo Inmobiliario invierta en valores de oferta pública, deberá cumplir con lo establecido en las “Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión” (NDMC-07).
Plazo para el cumplimiento de límites cartera inmobiliaria	Para el caso de las inversiones en inmuebles que realice el Fondo, según lo establecido en los artículos 34, literal a) y 35 de la NDMC-17 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios, la Gestora deberá dar cumplimiento a los límites de inversión en un plazo que no exceda a un año partir del momento en que el Fondo alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes.
Plazo para el cumplimiento de límites endeudamiento	La Gestora deberá cumplir los límites de endeudamiento de forma inmediata a partir del momento que alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes del Fondo al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos.
<b>Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora</b>	
Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora	<p>Los excesos a los límites de inversión definidos en la política de inversiones de los Fondos Inmobiliarios, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, indicando además las causas de los mismos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos.</p> <p>La Gestora contará con un plazo de hasta noventa días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública o de hasta seis meses prorrogables por una sola vez por un periodo similar, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios.</p> <p>Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario;</li> <li>Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo Inmobiliario;</li> <li>Los ocurridos en los plazos en que el Fondo Inmobiliario alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes al que</li> </ol>

hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos; y  
Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Límites con relación al grupo empresarial o conglomerado:

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

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

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

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

## Nota 5. Gestión de los Riesgos Financieros y Operacionales

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

### 5.1 Riesgo de mercado

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

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

A continuación, se muestra la posición de riesgos, proveniente de la cartera financiera, asumida durante el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre 2021:

Mes	VAR \$	VAR %
Enero	0.00	0.00%
Febrero	0.00	0.00%
Marzo	0.00	0.00%
Abril	0.00	0.00%
Mayo	0.00	0.00%
Junio	0.00	0.00%
Julio	0.00	0.00%
Agosto	0.00	0.00%
Septiembre	0.00	0.00%
Octubre	0.00	0.00%
Noviembre	0.00	0.00%
Diciembre	0.00	0.00%

Medida	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
%VAR	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
\$VAR	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Duración modificada	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%
---------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

### 5.1.1 Riesgo de Tipo de Cambio:

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

### 5.1.2 Riesgo de Tasa de Interés:

Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros de Atlántida Capital fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. El ingreso y flujos de efectivo de Atlántida Capital están influenciados por estos cambios. Para más información sobre límites y herramientas de medición consultar AC-008 Manual para la Gestión Integral de Riesgos.

### 5.1.3 Riesgo de Precio:

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. Atlántida Capital administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros. Para más información sobre límites y herramientas de medición consultar AC-008 Manual para la Gestión Integral de Riesgos.

## 5.2 Riesgo de Liquidez:

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

El siguiente cuadro muestra el comportamiento de la cartera financiera del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021:

Medida	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
% en valores de alta liquidez	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

% en otros valores	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
--------------------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

### 5.2.1 Activos financieros mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez

El siguiente cuadro muestra el detalle de los activos mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2021.

Concepto	Valor	Clasificación de Riesgo	Plazo en días	Días al vencimiento
Cuentas corrientes				
Banco Atlántida	US\$3,142,153.42	A+	0	0
Banco Agrícola	1,741.67	AAA	0	0
Banco de América Central	37,007.38	AAA	0	0
Total	US\$3,180,902.47			

### 5.2.2 Pasivos Financieros Derivados Liquidados sobre una Base Bruta y Neta

Al 31 de diciembre 2021 el fondo no contaba con instrumentos financieros derivados.

### 5.2.3 Partidas Fuera de Balance General

Las partidas fuera de Balance General se describen a continuación: Garantías a favor de los partícipes:

Emisor	Monto 2021	Vencimiento	Monto 2020	Vencimiento
SISA Seguros	2,700,000.00	18/10/2022 para tramo de \$ 685,000.00	515,000.00	13/10/2020
		27/09/2022 para tramo de \$ 1,515,000.00		
		09/08/2022 para tramo de \$ 500,000.00	0.00	NA

### 5.3 Riesgo de Crédito:

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

#### 5.3.1 Activos Financieros Deteriorados

Al 31 de diciembre de 2021 el Fondo no poseía activos financieros deteriorados.

### 5.4 Riesgo Operacional:

Es la posibilidad de incurrir en pérdida debido a las fallas en los procesos, de las personas, en los sistemas de información y a cause de acontecimientos externos; el riesgo operacional

incluye la gestión de la seguridad de la información, la continuidad del negocio y el riesgo legal.

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

Durante el año 2021 se han realizado capacitaciones al personal para concientizar sobre la gestión del riesgo operativo y riesgos en general.

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

#### **Nota 6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

a) Composición del rubro del efectivo y Equivalentes de Efectivo.

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la composición del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo era la siguiente:

		<u>2021</u>		<u>2020</u>
Depósitos en cuenta corriente	US\$	<u>3,180,902.48</u>	US\$	<u>337,987.00</u>
Total	US\$	<u><u>3,180,902.48</u></u>	US\$	<u><u>337,987.00</u></u>

b) Conciliación del Efectivo y Equivalentes de Efectivo con el Estado de Flujo de efectivo.

	2021	2020
Depósitos en cuenta corriente	3,180,902.48	337,987.00
partidas del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>3,180,902.48</u>	<u>337,987.00</u>
Saldo de efectivo y equivalentes según Estado de Flujo de efectivo	<u>3,180,902.48</u>	<u>337,987.00</u>

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

a. Los depósitos son a la vista en cuenta corriente; b. Los depósitos a plazo fijo tienen un vencimiento menor o igual a 90 días; c. Están sujetos a un riesgo poco significativo de

cambios en su valor; y d. se mantienen para cumplir con los compromisos de pago a corto plazo más que para propósitos de inversión.

Al 31 de diciembre de 2021, El Fondo no poseía disponible restringido.

## **Nota 7. Inversiones Financieras**

### **7.1 Activos Financieros Mantenidos para negociar, a Valor Razonable:**

- a) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había activos mantenidos para negociar.
- b) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había activos para cobertura de riesgos.

### **7.2 Activos Financieros Cedidos en Garantía:**

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había cedido títulos en garantía.

### **7.3 Activos Financieros Pendientes de Liquidación:**

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había activos pendientes de liquidar.

### **7.4 Inversiones Financieras Recibidas en Pago:**

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había recibido inversiones financieras como pago.

Límites de Inversión:

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no excedió los límites permitidos de inversión en cartera financiera. Lo anterior acorde al artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios.

## **Nota 8. Cuentas por Cobrar**

Al 31 de diciembre 2021 y 31 de diciembre 2020 el Fondo presenta saldos en Cuentas por Cobrar de US\$ 56,837.53 (US\$28,093.68 en 2020) que se compone de la siguiente forma.

	2021		2020	
Rendimiento por cobrar	US\$	11,275.59	US\$	2,285.26
Alquileres por cobrar		45,561.94		25,808.42
Total	US\$	56,837.53	US\$	28,093.68

Los rendimientos son el producto de intereses por cuenta corriente remunerada en los últimos treinta días.

Las cuentas por cobrar por alquileres corresponden a la provisión diaria de los últimos días del mes de diciembre 2021

## **Nota 9. Propiedades de Inversión**

### **9.1 Propiedades de Inversión**

El fondo reconoce las Propiedades de Inversión como activos cuando y solo cuando:

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

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

Las Propiedades de Inversión son terrenos y edificios considerados en su totalidad o en parte.

La ubicación de dichas inversiones será en el territorio nacional de conformidad a lo establecido en la Ley de Fondos de Inversión.

Las Propiedades de Inversión se miden inicialmente al costo de adquisición más los costos transaccionales directos asociados.

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

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

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

El saldo de las propiedades de inversión al 31 de diciembre 2021 y 31 de diciembre 2020 se presenta de la siguiente manera:

Inmueble		Saldos al 31/12/2019	Adquisición	Mejoras y otros	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	saldo al 31/12/2020
Edificio Torre Futura	US\$	7,957,519.91	0.00	7,947.00	225,756.04	8,191,222.95
Edificio Avante		0.00	<u>5,009,969.91</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>5,009,969.91</u>
	US\$	7,957,519.91	5,009,969.91	7,947.00	225,756.04	13,201,192.86

Inmueble		Saldo al 31/12/2020	Adquisición	Mejoras y otros	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	Saldo al 31/12/2021
Edificio Torre Futura	US\$	8,191,222.95	0.00	1,909.28	45,139.21	8,238,271.44
Edificio Avante		5,009,969.91		130,504.02	179,129.65	5,319,603.58
Edificio Centro Financiero Banco Atlántida			10,005,969.91			10,005,969.91
Inmuebles Confía (Condominio comercial Loma Linda y terrenos Confía)			6,687,435.00			6,687,435.00
Bodegas Westgate			7,806,250.00			7,806,250.00
Edificio Insigne			<u>4,754,200.00</u>			<u>4,754,200.00</u>
	US\$	13,201,192.86	29,255,764.19	132,413.30	224,268.86	42,811,729.93

Generando ingresos por rentas de US\$ 1,742,193.25 (US\$723,929.95 en 2020).

Al 31 de diciembre de 2021, El Fondo había incurrido en gastos por mantenimiento de las propiedades de inversión por un monto de US\$7,474.06.

## 9.2 Propiedades 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 2021 el Fondo no presenta propiedades mantenidas para la venta.

## 9.3 Bienes Inmuebles Recibidos en Pago.

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el Fondo no había recibido bienes inmuebles en pago.

## Nota 10. Pasivos Financieros a Valor Razonable

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 en el Fondo no existían saldos en Pasivos Financieros.

## Nota 11. Cuentas por Pagar

El saldo de las cuentas por pagar al 31 de diciembre 2021 y 31 de diciembre 2020 fue de US\$275,617.83. (US\$123,011.42) que se compone de la forma siguiente:

	2021	2020
Comisiones por administración	64,966.02	11,247.21
Cuentas por pagar a partes relacionados	607.75	5,692.75
Servicios de terceros	17,129.24	0.00
Rentas recibidas por anticipado	112,445.06	105,761.46
Retenciones impuesto sobre la renta	395.00	310.00
Otras cuentas por pagar	80,074.77	0.00
Total	275,617.83	123,011.42

## Nota 12. Comisiones por Pagar

### a) Comisiones pendientes de pago a la Gestora

Al 31 de diciembre 2021 y 31 de diciembre de 2020 el Fondo presentaba un monto de US\$64,966.02 (US\$11,247.21 en 2020) en concepto de comisiones pendientes de pago a la Gestora Atlántida Capital, S.A.

### b) Política de remuneración a la Gestora por la administración del Fondo

Atlántida Capital S.A, Gestora de Fondos de Inversión puede cobrar, en concepto de administración del Fondo, hasta un 3.00% anual (provisionado a diario en base a días calendario y cobrada mensualmente) sobre el valor del Patrimonio del Fondo. Actualmente la comisión de administración es de un 2%.

### c) Comisiones pagadas a la Gestora

Durante el período comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre 2021 y 01 de enero al 31 de diciembre 2020 se pagó a la Gestora Atlántida Capital, S.A. en concepto de comisiones por administración del fondo la suma de US\$265,103.67 (US\$83,157.01).

## Nota 13. Préstamos por Pagar.

Al 31 de diciembre 2021 el Fondo refleja los siguientes préstamos con instituciones del sistema financiero.

Entidades financieras	Clasificación	Capital	Tasa de Interés	Plazo
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	Corriente	252,579.87	7%	
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	No corriente	6,043,625.06	7%	15 años
Totales		6,296,204.93		

El monto de los US\$252,579.87, corresponde a la porción circulante del préstamo a largo plazo otorgado por el Banco Atlántida de El Salvador, S.A.

Al 31 de diciembre 2020 el Fondo ha adquirido los siguientes préstamos con instituciones del sistema financiero.

Entidades financieras	Clasificación	Capital	Tasa de Interés	Plazo
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	Corriente	345,845.03	7%	
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	No corriente	6,052,735.71	7%	15 años
Totales		6,398,580.74		

Los gastos por obligaciones financieras se detallan a continuación:

	2021		2020	
Pago de intereses por obligaciones financieras	US\$	444,728.98	US\$	278,827.39
Comisiones por obligaciones financieras		2,996.65		1,408.86
Total	US\$	447,725.63	US\$	280,236.25

#### **Nota 14. Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el fondo no presenta saldos por provisiones.

#### **Nota 15. Patrimonio**

##### a) Cuotas de Participación

Numero de cuotas de participación emitidas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el número de cuotas de participación del fondo asciende a 7,303 y 1307 respectivamente, las cuales han sido emitidas y pagadas.

Cuotas de participación por tipos de aportes

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

Valor unitario de cuotas de participación

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, fechas de corte, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 la NDMC 11, el valor unitario de las cuotas de participación es de US\$5,385.47 y US\$5,279.75 respectivamente.

Conciliación entre el número de cuotas al principio y al final del periodo

Al 31 de diciembre 2021 las cuotas de participación presentaron los siguientes movimientos:

Saldo inicial al 01 de enero de 2021	1,307
Aportes del periodo por nuevas emisiones	5,996
<b>Saldo al 31 de diciembre 2021</b>	<b>7,303</b>

31 de diciembre de 2020 las cuotas de participación presentaron los siguientes movimientos:

Saldo inicial al 01 de enero 2020	807
Aportes del periodo por nuevas emisiones	500
<b>Saldo al 31 de diciembre 2020</b>	<b>1,307</b>

Los derechos, privilegios y restricciones correspondientes a cada clase de cuotas de participación, incluyendo las restricciones sobre la distribución de beneficios, cuando aplique.

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

#### Estructura de participación de los partícipes en el Fondo

Tipo de Persona	Cuotas	Porcentaje
Natural	94	1.29%
Jurídica	7,209	98.71%
<b>Total</b>	<b>7,303</b>	<b>100.00%</b>

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

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

b) Aumentos de capital

Durante el periodo que finalizó el 31 de diciembre 2021 se realizó emisión de 5,996 nuevas cuotas de participación, las cuales ya fueron pagadas.

c) Disminuciones de capital voluntarias y parciales.

Al 31 de diciembre 2021 no se realizaron disminuciones de capital.

d) Elementos adicionales a las participaciones:

La utilidad del ejercicio que acompañan a las participaciones asciende a US\$891,035.03.

### **15.1 Beneficios netos por distribuir.**

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

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

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, los beneficios netos por distribuir ascienden a: US\$575,960.85.

### **15.2 Valor unitario de cuotas de participación**

Al 31 de diciembre 2021 el número de cuotas emitidas asciende a 7,303 y el valor unitario de las cuotas de participación asciende a US\$5,385.47, con un patrimonio de US\$38,384,166.74.

### **15.3 Total de cuotas de participación**

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

El fondo cuenta con cinco años para colocar toda la emisión.

### **16.1 Ingresos por Intereses y Dividendos**

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

Ingresos:

	2021	2020
--	------	------

Ingresos percibidos		
Intereses por depósito en cuentas corrientes	US\$ 33,358.96	US\$ 7,289.79
Total	US\$ 33,358.96	US\$ 7,289.79

Al 31 de diciembre el fondo no posee gastos por intereses y dividendos

b) Método de cálculo de intereses aplicados

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

c) Ingresos no reconocidos por activos financieros deteriorados

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

d) Intereses y dividendos pendientes de cobro

Al 31 de diciembre 2021 los ingresos financieros devengados y no percibidos por el Fondo son los siguientes:

	2021
Ingresos no percibidos	
Intereses por depósito en cuentas corrientes	US\$ 11,275.59
Total	US\$ 11,275.59

**Nota 17. Ingresos por arrendamientos Arrendamiento operativo**

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 el fondo presenta un monto de US\$ 1,742,193.25 (US\$723,929.95) en concepto de ingresos por arrendamiento operativo.

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

**18.1 Ganancias o Pérdidas por Ventas de Activos y Pasivos Financieros**

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 el fondo presenta ingresos y gastos generados por activos y pasivos financieros.

Ingresos:

Ingresos percibidos		2021		2020
Intereses por depósitos en cuenta corriente	US\$	33,358.96	US\$	7,289.79
Total	US\$	33,358.96	US\$	7,289.79

Gastos:

Gastos Pagados		2021		2020
Comisiones Operaciones	US\$	18,315.31	US\$	4,009.49
Bursátiles				
Custodia de Valores		927.01		15.73
Total	US\$	19,242.32	US\$	4,025.22

### **18.2 Ganancias o Pérdidas Netas por Cambios en el Valor Razonable de Activos y Pasivos Financieros.**

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 el fondo no presenta cambios en valor razonable de activos y pasivos financieros.

### **18.3 Ganancias Por Reversión de Deterioro y Pérdidas por Constitución de Deterioro de Activos Financieros.**

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 el fondo no presenta partidas en concepto de constitución o reversión de deterioro de activos financieros.

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

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 el fondo presenta ganancias por revaluó de sus propiedades de inversión por un monto de US\$450,024.90 y US\$225,756.04.

### **Nota 20. Gastos por Gestión**

- a) Remuneraciones por administración del Fondo

El gasto de comisiones por administración del Fondo al 31 de diciembre 2021 y diciembre 2020 ascendió a US\$329,324.41 (US\$83,157.01 en 2020).

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

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, al 31 de diciembre 2021, no ha realizado cambios a la comisión de administración inicial del 2% anual, provisionada diaria, sobre el Patrimonio del Fondo.

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

Los Gastos Generales de Administración y de Comités al 31 de diciembre 2021 y diciembre 2020 ascendieron a \$88,030.41 (US\$14,772.01 en 2020).

### **Nota 22. Otros Ingresos o Gastos**

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 el fondo reporta otros gastos en concepto de comisiones bancarias, seguros y garantías por un valor de US\$194.41 (US\$27,975.42 en 2020).

### Nota 23. Partes Relacionadas

En el siguiente cuadro se detalla la tenencia de cuotas por la Gestora, entidades relacionadas a la misma Al 31 de diciembre 2021.

Partícipe	Cuotas al 31/12/2021	Porcentaje de participación
Empresas relacionadas	577	7.90%

### Nota 24. Régimen Fiscal

De acuerdo con el artículo 108 de la Ley de Fondos de Inversión, El fondo se encuentra excluido de la calidad de contribuyente del pago del impuesto sobre la renta y de cualquier otra clase de Impuesto, tasas y contribuciones especiales de carácter fiscal, No obstante, el Fondo Inmobiliario tiene el carácter de contribuyente para fines de la ley de impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios.

Los Partícipes personas naturales estarán exentas del pago del Impuesto sobre la Renta por los ingresos, réditos o ganancias provenientes de sus cuotas de participación por un plazo de cinco años a partir de la constitución del primer fondo de inversión en El Salvador; la exención estará vigente hasta el año 2021.

Todo ingreso, rédito o ganancia proveniente de las cuotas de participación en Fondos de Inversión obtenidos por personas jurídicas estarán sujetos al tratamiento tributario establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta. En los casos en que los ingresos que perciba la persona jurídica provengan de inversiones en valores exentos del pago del impuesto sobre la renta, ese ingreso, rédito o ganancia estará igualmente exento.

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

Al 31 de diciembre 2021 los activos financieros del Fondo estaban bajo custodia de La Central de Depósitos de Valores S.A. de C.V.

### Nota 26. Garantía Constituida

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

Detalle	31 de diciembre 2021
Especificación de Garantía	De exacto Cumplimiento a favor de los Partícipes de los Fondo de Inversión administrados por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión
N° Referencia	SISA Seguros: 223877 por tramo de \$ 500,000.00 226508 por tramo de \$ 685,000.00

Emisores	225894 por tramo de \$ 1,515,000.00
Representante de los Beneficiarios	SISA Seguros Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
Monto de la Garantía	\$ 2,700,000.00
% con relación al Patrimonio del Fondo	5.62%
Vigencia	SISA Seguros: 18/10/2022 para tramo de \$685,000; 27-09-2022 para tramo de \$1,515,000 y 09-08-2022 para tramo de \$500,000

---

Detalle	31-12-2020
Especificación de Garantía	De exacto Cumplimiento a favor de los Partícipes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ 89B1246
N° Referencia	89B1246
Emisor	ASSA Compañía de Seguros, S.A.
Representante de los Beneficiarios	Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
Monto de la Garantía	\$515,000
Monto de fianza	\$500,000
Documento de fianza	\$15,000 (Documento de fianza)
% con relación al Patrimonio del Fondo	7.46%
Vigencia	Del 13 de octubre de 2020 al 13 de octubre de 2021

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

Al 31 de diciembre 2021 el Fondo no presentaba excesos en los límites de inversión establecidos en las Normas Técnicas para las inversiones de los Fondos de Inversión (NDMC-07). Y en las normas técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17). Por otro lado, el Fondo se encuentra en el plazo para el cumplimiento de límites establecido en el artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17).

### **Nota 28. Litigios Pendientes**

Al 31 de diciembre 2021, no existían litigios pendientes en contra del fondo.

### **Nota 29. Tercerización de Servicios**

Al 31 de diciembre 2021 los servicios de Auditoría Interna, Oficialía de Cumplimiento y Tecnología fueron prestados por Banco Atlántida El Salvador, S.A., con quien se tiene un contrato firmado de plazo indefinido.

### **Nota 30. Pasivos y Activos Contingentes**

Al 31 de diciembre 2021, no existían Activos y Pasivos Contingentes.

### **Nota 31. Calificación de Riesgo**

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

Empresa calificador de riesgo: Zumma Ratings, S.A de C.V. Comité de Clasificación Ordinario: 19 de octubre de 2021.

Riesgo de crédito y mercado: A-fii.sv

Fondos calificados Afii muestran una media-alta capacidad para preservar el valor del capital, sin incurrir en pérdidas por exposición a riesgo de crédito. Los activos del fondo y su portafolio de inversiones son discretamente sensibles frente a variaciones en las condiciones económicas o de mercado.

- Riesgo administrativo y operacional: Adm 2.sv  
El Fondo cuenta con alta calidad en las herramientas, políticas y procedimientos para la administración del fondo de inversión
- Perspectiva: Estable

Empresa calificador de riesgo: SCRiesgo Rating Agency. Sesión extraordinaria: N°6172021.

Fecha de ratificación: 28 de octubre de 2021.

- Riesgo de crédito: scr A-(SLV).

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

- Riesgo de mercado: Categoría 2.

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

- Perspectiva: estable.

### **Nota 32. Diferencias Significativas entre las Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Emitidas por el Regulador**

Al 31 de diciembre 2021 el Fondo no reporta diferencias significativas en la aplicación de criterios contables entre las Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Emitidas por el Regulador.

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

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

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

Al 31 de diciembre 2021 el Fondo no reporta Bienes y derechos recibidos en pago.

# INFORME DE COMITÉ DE VIGILANCIA

San Salvador, 27 de enero de 2022

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

En concordancia a las atribuciones que el artículo 78 de la Ley de Fondos de Inversión establece, el Comité de Vigilancia del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ presenta su informe anual sobre su gestión durante el año 2021. El Comité de Vigilancia tiene la responsabilidad de actuar exclusivamente en el mejor interés de los partícipes, para lo cual vigilará las operaciones que la Gestora realice con los recursos del Fondo.

La Evaluación de Cumplimiento por parte del Comité de Vigilancia para el año 2021 es el siguiente:

Descripción	Cumple	No cumple	Anexo
Cumplimiento de reglamento interno del Fondo	X		1
Información completa y veraz a partícipes	X		2
Operaciones del Fondo de acuerdo con la Ley de Fondos de Inversión, a las normas técnicas que dicte el Banco Central y al reglamento interno del Fondo	X		3
Propuesta de auditores externos y auditor fiscal	X		4

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

E-SIGNED by Nathalia Reyes de Valdez  
on 2022-02-08 23:39:21 GMT

---

**Nathalia Reyes de Valdéz**

Integrante de Comité de Vigilancia

E-SIGNED by Carlos Chávez  
on 2022-02-08 20:26:54 GMT

---

**Carlos Guillermo Chávez Díaz**

Integrante de Comité de Vigilancia

E-SIGNED by Franco Jovel  
on 2022-02-09 02:24:41 GMT

---

**Franco Edmundo Jovel Carrillo**

Integrante de Comité de Vigilancia

## Anexo 1. Cumplimiento de reglamento interno del Fondo.

- Estados Financieros.

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

**Balance General**

Saldos al 31 de diciembre 2021 y de 2020

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021	2020
<b>Activo</b>			
<b>Activos Corrientes</b>		<b>US\$3,341,200.91</b>	<b>US\$426,202.14</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6	3,180,902.48	337,987.00
Cuentas por Cobrar Netas	8	56,837.53	28,093.68
Impuestos		3,401.13	2,002.23
Otros Activos		100,059.77	58,119.23
<b>Activos No Corrientes</b>		<b>42,811,729.93</b>	<b>13,201,192.86</b>
Propiedades de Inversión	9.1	42,811,729.93	13,201,192.86
<b>Total Activos</b>		<b>US\$46,152,930.84</b>	<b>US\$13,627,395.00</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>		<b>552,595.22</b>	<b>469,018.97</b>
Préstamos con Bancos y Otras Entidades del Sistema Fin	13	252,579.87	345,845.03
Cuentas por Pagar	11	275,617.83	123,011.42
Impuestos por Pagar		24,397.52	162.52
<b>Pasivos No Corrientes</b>		<b>6,270,257.89</b>	<b>6,132,930.74</b>
Prestamos de Largo Plazo	13	6,043,625.06	6,052,735.71
Depósitos en Garantía Recibidos a Largo Plazo		226,632.83	80,195.03
<b>Total Pasivos</b>		<b>US\$6,822,853.11</b>	<b>US\$6,601,949.71</b>
<b>Patrimonio</b>	15		
Participaciones		38,384,166.74	6,715,010.00
Resultados Por Aplicar		495,886.09	84,679.25
Patrimonio Restringido	19	450,024.90	225,756.04
<b>Total Patrimonio</b>		<b>US\$39,330,077.73</b>	<b>US\$7,025,445.29</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b>US\$46,152,930.84</b>	<b>US\$13,627,395.00</b>
<b>Número de Cuotas de Participación emitidas y pagadas</b>		<b>7,303.00</b>	<b>1,307.00</b>
<b>Valor Unitario de Cuota de Participación</b>		<b>5,385.47</b>	<b>5,279.75</b>

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

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

**Estado de Resultado Integral**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y del 2020

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021	2020
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN</b>		<b>US\$1,775,552.21</b>	<b>US\$731,219.74</b>
Ingresos por Inversiones	16,18	33,358.96	7,289.79
Ingresos por Propiedades de Inversión	17	1,742,193.25	723,929.95
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>		<b>436,597.14</b>	<b>101,954.24</b>
Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros	18	19,242.32	4,025.22
Gastos por Gestión	20	329,324.41	83,157.01
Gastos Generales de Administración y Comités	21	88,030.41	14,772.01
<b>RESULTADOS DE OPERACIÓN</b>		<b>1,338,955.07</b>	<b>629,265.50</b>
Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras	13	447,725.63	280,236.25
Otros Gastos	22	194.41	27,975.42
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b>891,035.03</b>	<b>321,053.83</b>
<b>OTRA UTILIDAD INTEGRAL</b>			
Ganancias por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión	19	224,268.86	225,756.04
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO</b>		<b>US\$1,115,303.89</b>	<b>US\$546,809.87</b>
Ganancias por Título Participación Básicas (expresada en moneda (US\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota): +		152.72	418.37

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

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

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

CONCEPTOS	Nota	Participaciones	Resultados por aplicar	Patrimonio restringido	Otro Resultado Integral	Patrimonio Total
<b>Balance al 31 de diciembre 2019</b>		<b>US\$4,035,000.00</b>	<b>US\$81,318.50</b>	<b>US\$0.00</b>	<b>US\$0.00</b>	<b>US\$4,116,318.50</b>
Incremento por nuevas cuotas de participación		2,680,010.00				2,680,010.00
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro						0.00
Transferencias netas de beneficios distribuibles						0.00
Beneficios distribuidos			(317,693.08)			(317,693.08)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura				225,756.04		225,756.04
Utilidad del periodo			321,053.83			321,053.83
<b>Balance al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>15</b>	<b>6,715,010.00</b>	<b>84,679.25</b>	<b>225,756.04</b>	<b>0.00</b>	<b>7,025,445.29</b>
Incremento por nuevas cuotas de participación		31,709,291.74				31,709,291.74
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro						0.00
Transferencias netas de beneficios distribuibles		(40,135.00)				(40,135.00)
Beneficios distribuidos			(479,828.19)			(479,828.19)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura				224,268.86		224,268.86
Ajuste por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión			891,035.03			891,035.03
Utilidad del periodo						891,035.03
<b>Balance al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>15</b>	<b>US\$38,384,166.74</b>	<b>US\$495,886.09</b>	<b>US\$450,024.90</b>	<b>US\$0.00</b>	<b>US\$39,330,077.73</b>

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

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

**Estado de Flujos de Efectivo**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021	2020
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación</b>			
Intereses Recibidos		US\$24,368.63	US\$6,070.66
Depositos por arrendamientos Operativos Recibidos		146,437.80	16,303.04
Cobros a inquilinos		1,769,063.09	548,851.86
Pagos a proveedores de servicios		(118,121.12)	(54,241.79)
Pago de intereses sobre préstamos		(465,469.02)	(280,789.87)
Otros pagos relativos a la actividad		(252,684.50)	(81,027.30)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		<b>1,103,594.88</b>	<b>155,166.60</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión</b>			
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(29,386,268.21)	(5,017,916.91)
<b>Efectivo neto (usado) por actividades de inversión</b>		<b>(29,386,268.21)</b>	<b>(5,017,916.91)</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</b>			
Aportes de los participantes		31,709,291.74	2,680,010.00
Préstamos Recibidos		0.00	2,500,000.00
Préstamos Pagados		(103,874.74)	(96,771.29)
Pago de Beneficios a Participes		(479,828.19)	(317,693.08)
<b>Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento</b>		<b>31,125,588.81</b>	<b>4,765,545.63</b>
<b>(Disminución) aumento Neto en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>		<b>2,842,915.48</b>	<b>(97,204.68)</b>
<b>Efectivo y Equivalente de Efectivo al 01 de enero 2020</b>		<b>337,987.00</b>	<b>435,191.68</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre 2020</b>	<b>6</b>	<b>US\$3,180,902.48</b>	<b>US\$337,987.00</b>

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

- Principales riesgos y clasificación de riesgo.

## Riesgo de Liquidez

- Composición del portafolio financiero: al 31 de diciembre de 2021, el 100% de las inversiones financieras se realizan en depósitos de cuenta corriente. Dentro de estas, el 98.78% están colocadas en Banco Atlántida El Salvador, S.A con calificación A+.

## Riesgo de Mercado

- Cartera financiera: el fondo no posee exposición a instrumentos de renta fija o bonos públicos.
- Cartera inmobiliaria:
  - Ningún inquilino se encuentra con descuento sobre alquiler
  - Se cuenta con ocupación del 100%

## Riesgo Operativo

No se han reportado eventos de riesgo operacional.

## Riesgo de Crédito

SCRiesgo Rating Agency en Sesión Ordinaria N° 6172021 del día 28 de octubre de 2021 otorgó la siguiente calificación:

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

- **scr A (SLV):** La calidad y diversificación de los activos del Fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una adecuada probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del Fondo y los relacionados con su entorno. Nivel bueno.
- **Categoría 2:** Moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Los fondos de inversión en la categoría 2, se consideran con una moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente alguna variabilidad a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una moderada exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo a la naturaleza del fondo.
- **(+) o (-):** Las calificaciones desde “scr AA (SLV)” a “scr C (SLV)” pueden ser modificadas por la adición del signo positivo o negativo para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.
- **Perspectiva Observación:** Se percibe que la probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo depende de la ocurrencia de un evento en particular.
- **Perspectiva Estable:** Se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

- Beneficios distribuidos.

Los beneficios fueron pagados el día jueves 20 de enero de 2022.

Descripción	Valor
Rendimiento al cierre de diciembre 2021	6.2525%
Valor Cuota de Participación Acumulado <sup>1</sup>	\$5,078.86633575
Beneficio por Cuota de Participación	\$67.90169656
Capital en Exceso por Cuota de Participación	\$10.96463919
Capital pagado en Exceso	\$80,074.76
Beneficio del periodo a distribuir <sup>2</sup>	\$495,886.09

<sup>1</sup> No incluye las plusvalías de valoración del inmueble

<sup>2</sup> Menos costos de custodia y comisión por derechos patrimoniales de CEDEVAL.

## Anexo 2. Información completa y veraz a partícipes.

- Información proporcionada a partícipes.

### Información proporcionada a los partícipes

Descripción	Periodicidad	Medio de difusión
Valor cuota de la participación, comisiones que perciba la Gestora, gastos que son cargados al Fondo con rendimiento diario	Diaria	Página web de la Gestora
Composición del Fondo por industria, Estados Financieros mensuales no auditados de la Gestora y sus Fondos	Mensual	Página web de la Gestora
Informe trimestral de desempeño del Fondo	Trimestral	Página web de la Gestora
Informe de Clasificación de Riesgo	Semestral	Página web de la Gestora y de empresa calificadora de riesgos
Estados Financieros auditados semestrales	Semestral	Página web de la Gestora y en un periódico de circulación nacional
Estados Financieros anuales auditados de la Gestora y sus Fondos	Anual	Página web de la Gestora y en un periódico de circulación nacional
Estados de Cuenta	Mensual	Correo electrónico registrado
Hechos Relevantes		
Emisiones		
Nombramiento de Auditor Externo	Máximo día hábil	
Renuncia de Administradores de Inversiones	siguiente de ocurrido el	Página web de la gestora
Distribución de beneficios	evento	
Forma de constitución de la garantía y cambios en el monto de la misma		
Informe sobre la Clasificación de Riesgo vigente		
Reglamento Interno del Fondo y su extracto		Página web de la Gestora

Prospecto de Colocación de Cuotas de Participación y su extracto	Página web de la Gestora
Copia del Contrato de Suscripción al Fondo	Entrega física
Memoria de Labores	Página web de la Gestora

- Patrimonio y valor cuota.

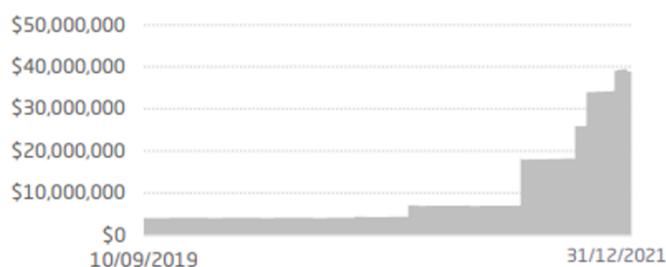
## Patrimonio y Valor Cuota

Datos Generales (al 31 de diciembre de 2021)	Porcentaje/Cantidad
Patrimonio del Fondo	\$ 38,834,191.64
Valor Nominal de Participación	\$5,317.56697795
Cuotas de Participación en circulación	7,303
Rendimiento Diario Promedio Anualizado (promedio año 2021)	6.2525%

### Rendimiento Trimestral año 2021

Trim. I - 2021	6.2328%
Trim. II - 2021	4.6140%
Trim. III - 2021	5.0797%
Trim. IV - 2021	7.7066%

### Histórico de Patrimonio En miles de dólares (Al 31 de diciembre de 2021)



**Anexo 3. Operaciones del Fondo de acuerdo con la Ley de Fondos de Inversión, a las normas técnicas que dicte el Banco Central y al reglamento interno del Fondo.**

- Políticas de inversión.

## Política de Inversión

Descripción	Límite	Valor actual	Estado
VALORES DE DEUDA	0.80	0.00	Cumple
VALORES DE RENTA VARIABLE	0.50	0.00	Cumple
VALORES DE LA MISMA EMISION	0.30	0.00	Cumple
VALORES DE CONGLOMERADOS	0.25	0.00	Cumple
VALORES DE CONGLOMERADO DE LA GESTORA	0.10	0.00	Cumple
CONCENTRACION POR DEPARTAMENTO			Cumple
LA LIBERTAD	0.80	0.31	Cumple
SAN SALVADOR	0.80	0.68	Cumple
SANTA ANA	0.80	0.01	Cumple
INMUEBLES APORTADOS POR PERSONAS RELACIONADAS	0.4	0.00	Cumple
CUOTAS DE PERSONAS RELACIONADAS	0.4	0.07	Cumple
INMUEBLE INDIVIDUAL			Cumple
EDIFICIO TORRE FUTURA	0.8	0.17	Cumple
EDIFICIO AVANTE EL SALVADOR	0.8	0.11	Cumple
CENTRO FINANCIERO	0.8	0.22	Cumple
BODEGA WESTGATE	0.8	0.17	Cumple
EDIFICIO AFP CONFIA	0.8	0.15	Cumple
EDIFICIO TORRE INSIGNE	0.8	0.10	Cumple

- Detalle de inmuebles.

## Detalle de Inmuebles

### Locales en Edificio de Torre Futura

<b>Dirección</b>	Calle El Mirador entre 87 Y 89 Avenida Norte, Complejo World Trade Center, Colonia Escalón
<b>Código interno</b>	1
<b>Departamento</b>	San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Actividades Inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
<b>Forma de Adquisición</b>	Combinación de cuotas de participación y préstamo bancario
<b>Valor en libros</b>	US\$ 8,236,362.16
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Perito valuador</b>	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
<b>Área adquirida</b>	3,481.71 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Vertical
<b>Tipo de vocación</b>	Oficina

### Locales en Edificio de Torre Avante

<b>Dirección</b>	Calle Llama del Bosque, Urbanización Madre Selva, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, Edificio Avante
<b>Código interno</b>	2
<b>Departamento</b>	La Libertad
<b>Actividad económica</b>	Actividades Inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
<b>Forma de Adquisición</b>	Combinación de cuotas de participación y préstamo bancario
<b>Valor en libros</b>	US\$ 5,189,099.56
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Perito valuador</b>	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
<b>Área adquirida</b>	1,914.12 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Vertical
<b>Tipo de vocación</b>	Comercial

### Edificio Centro Financiero Banco Atlántida

<b>Dirección</b>	Centro financiero, Blvd. Constitución y 1ra calle Pte. No. 3538, Col. Escalón
<b>Código interno</b>	3
<b>Departamento</b>	San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Institución bancaria que atiende a consumidores individuales, pymes y grandes corporaciones a través de productos y servicios financieros
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$ 10,005,969.91
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Perito valuador</b>	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
<b>Área adquirida</b>	10,678 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Horizontal
<b>Tipo de vocación</b>	Oficina

### Bodega Westgate

<b>Dirección</b>	K 101/2 Cr al Puerto de la Libertad, Porciones 1,2 y 3
<b>Código interno</b>	4
<b>Departamento</b>	La Libertad
<b>Actividad económica</b>	Otras Industrias Manufactureras
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$ 7,806,250.00
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Perito valuador</b>	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
<b>Área adquirida</b>	8,559 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Horizontal
<b>Tipo de vocación</b>	Comercial

### Edificio AFP CONFIA

<b>Dirección</b>	Carr Sta Tecla, Pje 2, Block 18, Col. Escalon
<b>Código interno</b>	5
<b>Departamento</b>	San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Actividades Inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contratación
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	US\$ 6,687,435.00
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Perito valuador</b>	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
<b>Área adquirida</b>	7,873 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Horizontal
<b>Tipo de vocación</b>	Oficina

### Locales en Edificio Insigne

<b>Dirección</b>	Col. San Benito, Av. Las Magnolias, San Salvador
<b>Código interno</b>	6
<b>Departamento</b>	San Salvador
<b>Actividad económica</b>	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
<b>Forma de Adquisición</b>	Cuotas de Participación
<b>Valor en libros</b>	\$4,754,200.00
<b>Tipo de inmueble</b>	Urbano
<b>Perito valuador</b>	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
<b>Área adquirida</b>	3,508.09 metros cuadrados aproximadamente
<b>Tipo de construcción</b>	Vertical
<b>Tipo de vocación</b>	Comercial

#### Anexo 4. Propuesta de auditores externos y auditor fiscal.

- Oferta de servicios considerados para el año 2022.

Firma	Honorarios
Monroy & Asociados <sup>1</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auditoria Fiscal y Financiera: US\$ 4,150.00 + IVA</li></ul>
Romero Portillo & Asociados	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auditoria Financiera: US\$ 2,500.00 + IVA</li><li>• Auditoria Fiscal: US\$ 1,300.00 + IVA</li></ul>
KPMG	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auditoria Financiera: US\$ 8,320.00 + IVA</li><li>• Auditoria Fiscal: US\$ 3,180.00 + IVA</li></ul>

---

<sup>1</sup> El 01 de febrero de 2022, la firma Monroy & Asociados ajustó su oferta de servicios de Auditoría Fiscal y Financiera, su primera oferta era de US\$4,800.00 + IVA. El anexo detalla la última oferta presentada.

# DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Los miembros de la Junta Directiva y el Gerente General de la Gestora de Fondos de Inversión Atlántida Capital, S.A., a fin de cumplir los requisitos establecidos en el Manual de Contabilidad para Gestoras de Fondos de Inversión (NDMC-04), declaran que la información detallada en la presente Memoria de Labores es verdadera, completa, fidedigna y exacta; consecuentemente, los suscritos se hacen responsables de su contenido.



**Gabriel Eduardo Delgado Suazo**

Director Presidente

E-SIGNED by Edgardo Figueroa  
on 2022-02-08 20:51:43 GMT

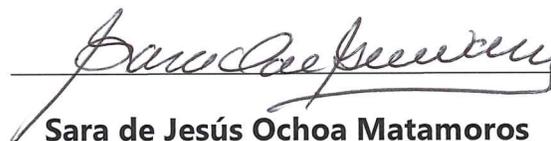
**Edgardo Rafael Figueroa Hernández**

Director Vicepresidente



**Carlos Marcelo Olano Romero**

Director Secretario



**Sara de Jesús Ochoa Matamoros**

Director Suplente

E-SIGNED by Carlos Coto  
on 2022-02-08 23:16:43 GMT

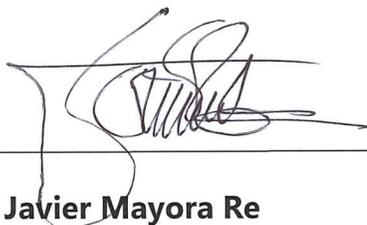
**Carlos Alberto Coto Gómez**

Director Suplente



**Luis José Noyola Palucha**

Director Suplente



**Javier Mayora Re**

Gerente General