

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+

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

Informe de los Auditores Independientes y

Estados financieros

31 de diciembre de 2025

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+

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

Contenido

31 de diciembre de 2025

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 5
Estados Financieros:	
Balance General	6
Estado de Resultado Integral	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 - 47



Informe de los auditores independientes

A la Asamblea de Partícipes de

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ (el Fondo) administrado por Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión (la Gestora) al 31 de diciembre de 2025, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión vigente en El Salvador, como se describe en la Nota 2 a los estados financieros.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros del Fondo comprenden:

- El balance general al 31 de diciembre de 2025;
- El estado del resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- El estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros, que comprenden información material de política contable y otra información explicativa.

Fundamento para la opinión

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

Independencia

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

Asunto de énfasis

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

Otra información

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

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la

auditoría o si de otra manera pareciera que existe un error importante. Si, en función del trabajo que hemos realizado, llegamos a la conclusión de que existe una declaración errónea importante en esa otra información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo respecto, entre otros asuntos, al alcance y calendario planificado de la auditoría, así como a los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

A la Asamblea de Partícipes de

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+

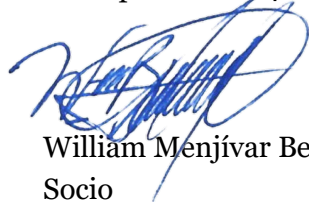
Página 5

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

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

PricewaterhouseCoopers, Ltda. de C. V.

Inscripción N°214



William Menjívar Bernal
Socio

2 de febrero de 2026



Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Balance General

Saldos al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	Notas	2025	2024
Activo			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 5,580.70	\$ 2,526.53
Inversiones financieras	7	8,280.10	7,761.59
Cuentas por cobrar netas	8	523.51	424.76
Impuestos		1.14	1.85
Otros activos		65.09	47.55
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	<u>72,134.67</u>	<u>75,103.53</u>
Total Activos		<u>\$86,585.21</u>	<u>\$85,865.81</u>
Pasivo			
Pasivos corrientes:			
Pasivos Financieros a Valor Razonable			
Préstamos con bancos y otras entidades del sistema financiero	13	\$ 274.43	\$ 448.89
Cuentas por pagar	11, 12	1,040.41	1,044.03
Impuestos por pagar		36.94	49.45
Pasivos no corrientes:			
Préstamos de largo plazo	13	12,893.48	12,922.95
Depósitos en garantía recibidos a largo plazo		<u>345.12</u>	<u>402.72</u>
Total Pasivos		<u>14,590.38</u>	<u>14,868.04</u>
Patrimonio:			
Participaciones	15	64,863.24	64,863.24
Patrimonio restringido	15	<u>7,131.59</u>	<u>6,134.53</u>
Total Patrimonio		<u>71,994.83</u>	<u>70,997.77</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u>\$86,585.21</u>	<u>\$85,865.81</u>
Número de cuotas de participación emitidas y pagadas		<u>12,048</u>	<u>12,048</u>
Valor unitario de cuota de participación		<u>\$ 5,975.67</u>	<u>\$ 5,892.91</u>

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Estado de Resultado Integral

Años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	Notas	2025	2024
Ingresos de operación			
Ingresos por inversiones	16, 18	\$ 899.46	\$ 627.47
Ingresos por propiedades de inversión	17, 19	7,380.20	7,627.68
Gastos de operación:			
Gastos financieros por operaciones con instrumentos financieros		(4.52)	(156.93)
Pérdidas por propiedades de inversión	19	-	(39.33)
Gastos por gestión	20	(1,615.74)	(1,583.36)
Gastos generales de administración y comités	21	<u>(643.74)</u>	<u>(600.19)</u>
Resultados de operación		<u>6,015.66</u>	<u>5,875.34</u>
Gastos por obligaciones con instituciones financieras		(1,314.67)	(1,095.46)
Otros ingresos y gastos	22	<u>185.13</u>	<u>(0.06)</u>
Utilidad del ejercicio y resultado integral total del período		<u>\$4,886.12</u>	<u>\$4,779.82</u>
Ganancias por título participación básicas (expresada en moneda (\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota)		<u>\$ 0.41</u>	<u>\$ 0.40</u>
Beneficios netos por cuota			
Beneficios netos por distribuir		<u>\$ 0.06</u>	<u>\$ 0.05</u>
Número de cuotas de participación emitidas y pagadas		<u>12,048.00</u>	<u>12,048.00</u>

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Estado de Cambios en el Patrimonio

Años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Conceptos	Notas	Participaciones	Resultados por aplicar	Patrimonio restringido	Patrimonio total
Balance al 1 de enero de 2024		\$60,795.32	\$ -	\$4,259.89	\$65,055.21
Incremento por nuevas cuotas de participación	15	4,067.92	-	-	4,067.92
Beneficios distribuidos		-	(2,821.28)	-	(2,821.28)
Transferencias netas de beneficios distribuibles		-	-	(83.90)	(83.90)
Utilidad del período	15	-	<u>2,821.28</u>	<u>1,958.54</u>	<u>4,779.82</u>
Balance al 31 de diciembre de 2024		<u>\$64,863.24</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$6,134.53</u>	<u>\$70,997.77</u>
Incremento por nuevas cuotas de participación	15	\$ -	-	\$ -	\$ -
Beneficios distribuidos		-	\$(3,070.46)	-	(3,070.46)
Transferencias netas de beneficios distribuibles		-	-	(818.60)	(818.60)
Utilidad del período		-	<u>3,070.46</u>	<u>1,815.66</u>	<u>4,886.12</u>
Balance al 31 de diciembre de 2025	15	<u>\$64,863.24</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$7,131.59</u>	<u>\$71,994.83</u>

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Estado de Flujos de Efectivo

Años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	Notas	2025	2024
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:			
Intereses recibidos		\$ 321.61	\$ 44.86
Beneficios recibidos		67.84	109.54
Depósitos por arrendamientos operativos recibidos		(57.61)	25.11
Cobros a inquilinos		6,152.47	6,132.46
Pagos a proveedores de servicios		(1,645.38)	(2,105.91)
Pago de intereses sobre préstamos		(1,304.39)	(1,088.50)
Otros pagos relativos a la actividad		<u>(679.09)</u>	<u>(145.29)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>2,855.45</u>	<u>2,972.27</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:			
Venta de inversiones financieras		180.70	1,072.55
Venta de Inversiones Inmobiliarias	9	4,825.00	-
Adquisición de inversiones inmobiliarias		<u>(801.79)</u>	<u>(3,786.72)</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de inversión		<u>4,203.91</u>	<u>(2,714.17)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:			
Aportes de los partícipes		-	4,067.92
Préstamos pagados		(214.22)	(428.02)
Pago de beneficios a partícipes		<u>(3,790.97)</u>	<u>(3,092.72)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>4,005.19</u>	<u>547.18</u>
Incremento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		3,054.17	805.28
Efectivo y equivalente de efectivo al 1 de enero		<u>2,526.53</u>	<u>1,721.25</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre	6	<u>\$5,580.70</u>	<u>\$2,526.53</u>

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

1. Identificación del Fondo

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

El Fondo inició operaciones el 10 de septiembre de 2019.

- b. Las cifras presentadas en los Estados Financieros tienen su origen en los saldos definitivos del Libro Diario Mayor, los cuales son elaborados de acuerdo con los modelos establecidos en el Capítulo V del Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión NDMC-08.
- c. Los estados financieros en conjunto del Fondo están conformados por: el Balance General, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo, y las notas a los estados financieros.

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

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

- d. Los Estados Financieros que se presentan son, el Balance General al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y el resto de los estados financieros cubren el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- e. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ es clasificado como cerrado, constituido en El Salvador con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.
- f. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, tiene por objeto la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado salvadoreño, tanto del sector público como del sector privado, así como en certificados de depósitos a plazo fijo, cuotas de participación en fondos de inversión abiertos, cuentas de ahorro y corrientes. Es un Fondo de mediano a largo plazo debido a su composición de cartera de inversiones.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

- g. El Fondo fue constituido por un plazo de 30 años.
- h. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 fueron aprobados en sesión de Junta Directiva de Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión celebrada el 15 de enero de 2026.
- i. Los estados financieros no podrán ser modificados luego de haberlos divulgado ni aun por los Partícipes del Fondo, a menos que la Superintendencia del Sistema Financiero determine la existencia de datos que alteren, modifiquen o afecten los estados financieros publicados, a las notas o que estas últimas no han sido publicadas en su totalidad, podrá requerir a la Gestora por cuenta del Fondo efectúe los cambios necesarios, por lo que se hará una nueva publicación, en el mismo medio que fue publicado originalmente, acompañado de su nota explicativa propuesta por la Gestora y aprobada por la Superintendencia.
- j. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ es administrado por Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión, cuya actividad principal es la administración de fondos de inversión, es una sociedad salvadoreña Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A., regida por las leyes de El Salvador y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero, con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.

2. Bases de Preparación

- a) *Declaración sobre las bases de preparación*

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

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

b) *Bases de medición*

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

c) *moneda funcional y de presentación*

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

d) *Uso de estimaciones y criterios:*

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

e) *Cambios en políticas contables*

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no había efectuado ningún cambio en las políticas contables.

3. Políticas contables significativas

a) *Efectivo y equivalentes de efectivo*

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

b) Activos y pasivos financieros

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

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

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

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

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

Medición del valor razonable

Los precios los obtendrá de las siguientes fuentes:

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

c) Transacciones en moneda extranjera

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

d) *Propiedades de inversión*

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

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

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

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

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

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

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

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

Medición posterior

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

4. Política de Inversión

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

Dimensión	Descripción
Tipo de inmuebles	• Comercio, Restaurantes • Oficinas, Educación • Bodegas, Ofibodegas, Parques Industriales, Zonas francas • Hoteles, Servicios de salud • Sector Público, Sector Privado • Viviendas • Rústico o urbano.
Zona geográfica	Preferiblemente en el área Metropolitana de San Salvador; sin embargo, también podrá ser en zonas urbanas al interior del país.
Sectores de inversión por actividad económica	Comercial, residencial, industrial (Bodegas, Ofibodegas, Zonas Francas), salud, educación, turismo, sector público y sector privado
Generación de flujos de ingreso	Provenientes de ingresos por alquileres, intereses de las inversiones, venta de inmuebles o títulos de la cartera financiera, y otros ingresos debidamente pactados en los contratos de arrendamiento.
Característica de la inversión	De mediano a largo plazo.
País de ubicación de inmuebles	100 % en El Salvador
Condiciones de Inmuebles	a) Estar completamente terminados; b) Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del propietario; c) Encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte del Fondo Inmobiliario; d) Ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia, o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca; e) Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y f) Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.
Criterios mínimos exigidos a los inmuebles	La ubicación geográfica de los inmuebles se escogerá con relación a las expectativas de la zona en relación a las plusvalías presentadas, la cercanía a los diferentes servicios y la proyección de desarrollo, todo de acuerdo al criterio de un especialista en la materia. Se contarán con evaluaciones cualitativas y cuantitativas (evitando zonas de delincuencia).

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Dimensión	Descripción
	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 con domicilio local que pertenezcan a los sectores de inversión establecidos en el reglamento del fondo. Podrán ser arrendatarios también personas relacionadas a la Gestora que administra el fondo Inmobiliario, otros Fondos de Inversión administrados por la misma Gestora o administrados por Gestoras relacionadas a ella, las entidades que formen parte del Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial de la Gestora, siempre y cuando el canon de arrendamiento corresponda al precio de mercado para este tipo de inmueble. La gestora revelará dicho canon de ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario, en el momento que se presente el evento.
Concentración máxima por arrendatario	50% con relación al total de ocupación por inmueble, o del cien por ciento, en el caso que el Fondo posea más de un inmueble, en función de la vocación o tipo de inmueble que se trate. En todo caso, la Gestora deberá observar en todo momento, los límites aplicables en materia de ingresos aplicables a rentas, establecido en el art.37 de la NDMC-17.
Concentración máxima por Inmueble	80% con relación al patrimonio del Fondo.
Máximo de concentración por zona geográfica	80% con relación al patrimonio del Fondo.
Concentración de Ingresos aplicables a rentas	Los ingresos provenientes de un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrán exceder del cincuenta por ciento de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario.
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a partícipes (aprobación de Junta Directiva).	Inmuebles adquiridos a personas relacionadas, considerando como un máximo del 40 % del total del patrimonio del Fondo; La Gestora y compañías del mismo grupo empresarial, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando los cánones de precios sean acordes a niveles de mercado.
Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento	Dólares de los Estados Unidos de América.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Dimensión	Descripción
Otras políticas de inversión	La adquisición y venta de los bienes inmuebles requerirá de valoración previa, de conformidad con las normas establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.
Límites a remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de inmuebles	Las Gestoras podrán efectuar, con cargo al Fondo, remodelaciones, mantenimiento y reparaciones a los inmuebles adquiridos. El costo acumulado de estos en los últimos doce meses debe ser igual o menor a un veinticinco por ciento del valor del inmueble, determinado mediante el último valúo disponible. La Gestora podrá realizar remodelaciones, mantenimiento y reparaciones por porcentajes mayores a los establecidos en el inciso anterior, siempre y cuando responda a una necesidad de expansión o de resarcimiento por daños o desperfectos de un arrendatario del inmueble o a que este haya confirmado el uso que se dará al área que se desea ampliar. En estos casos, se deberá contar con un informe que considere los aspectos siguientes: i. Estado actual del inmueble; 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; iii. Ventajas y desventajas asociadas a las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones; iv. Fuentes de financiamiento; v. Análisis sobre el impacto que las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones tendrán sobre el rendimiento del Fondo; vi. Permisos correspondientes; y vii. Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva. Las obras deben ser realizadas por un tercero libre de conflicto de interés con la Gestora, sus socios, directivos y empleados, así como a las personas que formen parte de su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial. Tampoco pueden ser realizadas por inquilinos del Fondo Inmobiliario o inquilinos de otros Fondos Inmobiliarios administrados por la misma Gestora.
Plazo para el cumplimiento de límites en cartera financiera.	Para dar cumplimiento a los límites de inversión, en el caso que el Fondo Inmobiliario invierta en valores de oferta pública, deberá cumplir con lo establecido en las “Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión” (NDMC-07).
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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Dimensión	Descripción
	Inmobiliarios, la Gestora deberá dar cumplimiento a los límites de inversión en un plazo que no exceda a un año partir del momento en que el Fondo alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes.
Plazo para el cumplimiento de límites endeudamiento	La Gestora deberá cumplir los límites de endeudamiento de forma inmediata a partir del momento que alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes del Fondo al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos.
Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora	
Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora	Los excesos a los límites de inversión definidos en la política de inversiones de los Fondos Inmobiliarios, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, indicando además las causas de estos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos. La Gestora contará con un plazo de hasta noventa días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública o de hasta seis meses prorrogables por una sola vez por un período similar, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios. Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes: - Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario; - Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo Inmobiliario; - Los ocurridos en los plazos en que el Fondo Inmobiliario alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos; y - Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Política de Inversión Financiera

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

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

Política de Inversión

	Min	Max	Base
1. Títulos financieros			
Valores de titularización	0 %	50 %	De los activos del Fondo de titularización del 20% de la cartera financiera
Cuotas de participación de fondos abiertos	0 %	50 %	De las cuotas colocadas por otros fondos del 20% de la cartera financiera
Cuotas de participación de fondos cerrados	0 %	50 %	De las cuotas colocadas por otros fondos del 20% de la cartera financiera
Certificados de inversión	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Papel bursátil	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Otros	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
2. Clasificación de riesgo valores locales			
Corto plazo desde N3	0 %	100 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Mediano plazo desde BBB-	0 %	100 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	Min	Max	Base
3. Sector Económico			
Servicios	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Comercio	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Finanzas	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Industrial	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Otros	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
4. Origen de instrumentos			
Local	0 %	100 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
5. Por concentración de grupo			
Emissiones realizadas por vinculadas	0 %	10 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
6. Duración del portafolio			
Duración promedio del portafolio	0 días	0 días	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
7. Por grado de liquidez			
Alta Liquidez: Certificados de depósitos a plazo fijo, LETES, CENELIS, reportos, cuentas de ahorro y corrientes	0 %	100 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera

Límites de inversión		
1 Por Emisor	Min.	Max.
Activos del emisor	0 %	30 %
Activos del Fondo	0 %	30 %
Misma emisión	0 %	30 %
Suma de los activos de Fondos administrados	0 %	30 %
2 Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial		
Activos del Fondo	0 %	25 %
3 Titularizaciones		
Activos del Fondo de Titularización	0 %	50 %
Suma de los activos de Fondos administrados	0 %	50 %
4 Inversiones en Valores de Entidades Vinculadas a la Gestora		
Valores emitidos por vinculadas	0 %	10 %
5 Cuotas de Participación		
Cuotas de participación de otro Fondo	0 %	50 %
Suma de los activos de Fondos administrados	0 %	50 %

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

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

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

- a) Límites con relación a los activos del Fondo de Inversión:
El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que representen más del ochenta por ciento del activo del Fondo.
- b) Límites con relación a los activos del emisor y mismo emisor:
El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que representen más de treinta por ciento del activo del emisor con base a los últimos Estados Financieros publicados por el emisor. Este porcentaje también es aplicable a la inversión que puede realizar un Fondo en una misma emisión de valores. En estos límites se incluyen las operaciones de reporto.
- c) Límites con relación al Grupo Empresarial o Conglomerado:
 - i. El Fondo no deberá poseer más del veinticinco por ciento del total de sus activos, en valores emitidos o garantizados por sociedades pertenecientes a un mismo conglomerado financiero o grupo empresarial distinto al que pertenezca la Gestora; se incluyen en este límite los valores emitidos con cargo a patrimonios independientes administrados por estas sociedades, así como los depósitos de dinero, en el banco del referido conglomerado. También se incluyen los valores que garantizan las operaciones de reporto. Se exceptúan de este límite las cuentas corrientes o de ahorro que se utilicen para operatividad del Fondo; y
 - 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.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

- d) El Fondo no deberá poseer por encima del cincuenta por ciento del total de las cuotas de participación colocadas por otro Fondo de Inversión. Adicionalmente, la sumatoria de las cuotas de participación adquiridas por fondos administrados por una Gestora no podrá exceder del cincuenta por ciento de las cuotas de participación colocadas por un mismo Fondo de Inversión. En caso de que las inversiones en cuotas de participación sean de Fondos administrados por la misma Gestora, esto deberá ser comunicado a los partícipes;
- e) El Fondo puede poseer valores de un mismo Fondo de Titularización hasta un cincuenta por ciento de los activos del Fondo de Titularización. La sumatoria de los valores de titularización adquiridos por fondos administrados por una Gestora, no podrá exceder el cincuenta por ciento de los valores emitidos por un mismo Fondo de Titularización. Este tipo de valores no estarán incluidos dentro de los valores representativos de deuda indicados en los literales a) y b) del presente artículo.

5. Gestión de los Riesgos Financieros y Operacionales

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

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

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

A continuación, se muestra la posición de riesgos por medio del Valor en Riesgo, que refleja la probabilidad de que el Fondo deba asumir una pérdida, proveniente de la cartera financiera, asumida durante el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Mes	2025		2024	
	VAR \$	VAR %	VAR \$	VAR%
Enero	2,802.40	3.93%	1,996.90	3.06%
Febrero	2,890.13	4.03%	2,033.12	3.10%
Marzo	2,811.70	3.95%	2,235.53	3.25%
Abril	2,896.81	4.05%	2,309.47	3.34%
Mayo	3,079.56	4.29%	2,308.70	3.32%
Junio	2,662.21	3.72%	2,616.21	3.78%
Julio	3,083.97	4.27%	2,652.37	3.80%
Agosto	3,131.39	4.32%	2,749.00	3.91%
Septiembre	3,267.04	4.59%	2,718.69	3.89%
Octubre	3,302.60	4.61%	2,770.46	3.92%
Noviembre	2,932.20	4.08%	3,116.09	4.40%
Diciembre	2,797.36	3.89%	3,209.98	4.52%

Mes	2025		2024	
	Volatilidad	Duración Modificada (años)	Volatilidad	Duración Modificada (años)
Enero	1.69%	0.0027	1.31%	0.0027
Febrero	1.73%	0.0027	1.33%	0.0027
Marzo	1.70%	0.0027	1.40%	0.0027
Abril	1.74%	0.0027	1.44%	0.0027
Mayo	1.84%	0.0027	1.43%	0.0027
Junio	1.60%	0.0027	1.62%	0.0027
Julio	1.84%	0.0232	1.63%	0.0027
Agosto	1.86%	0.0219	1.68%	0.0027
Septiembre	1.97%	0.0215	1.67%	0.0027
Octubre	1.98%	0.0210	1.69%	0.0027
Noviembre	1.75%	0.0295	1.89%	0.0027
Diciembre	1.67%	0.0111	1.94%	0.0027

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

El siguiente cuadro muestra el comportamiento de la cartera financiera del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Mes	2025		2024	
	Alta liquidez	Otros valores	Alta liquidez	Otros valores
Enero	2.00%	98.00%	2.00%	98.00%
Febrero	3.00%	97.00%	2.00%	98.00%
Marzo	3.00%	97.00%	2.00%	98.00%
Abril	2.00%	98.00%	1.00%	99.00%
Mayo	2.00%	98.00%	1.00%	99.00%
Junio	3.00%	97.00%	2.00%	98.00%
Julio	8.00%	92.00%	2.00%	98.00%
Agosto	8.00%	92.00%	3.00%	97.00%
Septiembre	8.00%	92.00%	3.00%	97.00%
Octubre	6.00%	94.00%	3.00%	97.00%
Noviembre	6.00%	94.00%	3.00%	97.00%
Diciembre	6.00%	94.00%	3.00%	97.00%

I. Activos financieros mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez

El siguiente cuadro muestra el detalle de los activos mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

2025

Título	Valor	Clasificación de riesgo	Plazo en días	Días al vencimiento
Cuentas corrientes:				
Banco Atlántida, S.A.	\$4,567.16	AA-	0	0
Banco de América Central, S.A.	0.20	AAA	0	0
Banco Agrícola, S.A.	0.20	AAA	0	0

2024

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el fondo no contaba con instrumentos financieros derivados.

III. Partidas fuera de Balance General

Las partidas fuera de Balance General se describen a continuación:

	31 de diciembre de 2025	Vencimiento
Garantías constituidas a favor de los partícipes	\$ 7,350.00	Menos de un año
Valores propios en custodia	<u>74,248.09</u>	Más de un año a cinco años
Total	<u>\$81,598.09</u>	

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

IV. Riesgo de crédito

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

V. Activos financieros deteriorados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo no poseía activos financieros deteriorados.

VI. Valor de activos y pasivos financieros

- i) Jerarquía del valor razonable
- La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los insumos utilizados para la medición, se establece de acuerdo a los siguientes niveles:
- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

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

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

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2025 (y entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2024), no se reportan transferencias de activos entre los niveles superiores o inferiores en la jerarquía de valor razonable.

- iii) Activos financieros medidos al valor razonable

El siguiente cuadro muestra los activos del Fondo medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

2025			
Activo	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Cuotas de participación	\$ -	\$8,280.10	\$ -
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$8,280.10</u>	<u>\$ -</u>

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

2024 Activo	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Cuotas de Participación	\$ -	\$7,761.59	\$ -
Total	\$ -	\$7,761.59	\$ -

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

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

Durante 2025 y 2024 se han realizado capacitaciones al personal para concientizar sobre la gestión del riesgo operativo y riesgos en general.

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

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

- a) Composición del rubro del efectivo y equivalentes de efectivo:
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la composición del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo era la siguiente:

	2025	2024
Depósitos en cuenta corriente	\$5,567.56	\$2,517.80
Productos financieros por cobrar	13.14	8.73
Total	\$5,580.70	\$2,526.53

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

	2025	2024
Depósitos en cuenta corriente	\$4,567.56	\$2,517.80
Productos financieros por cobrar	<u>13.14</u>	<u>8.73</u>
Total partidas del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$4,580.70</u>	<u>\$2,526.53</u>
Saldo de efectivo y equivalentes según Estado de Flujos de Efectivo	<u>\$4,580.70</u>	<u>\$2,526.53</u>

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no poseía disponible restringido.

7. Inversiones financieras

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

Por Instrumento		Valor razonable	
Tipo Instrumento		Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Inversiones en fondos de inversión		<u>\$8,280.10</u>	<u>\$7,761.59</u>
Por Emisor		Valor razonable	
Emisor		Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida	Participaciones	<u>\$8,280.10</u>	<u>\$7,761.59</u>

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

- b) Activos financieros cedidos en garantía:
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había cedido títulos en garantía.
- c) Activos financieros pendientes de liquidación:
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo a la fecha de preparación de los Estados Financieros no tenía activos pendientes de liquidar.
- d) Inversiones financieras recibidas en pago:
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había recibido inversiones financieras como pago.

Límites de Inversión:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo a la fecha de preparación de los Estados Financieros no excedió los límites permitidos de inversión en cartera financiera. Lo anterior acorde al artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios.

8. Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre 2025 y 2024 el Fondo presenta saldos en cuentas por cobrar de \$523.51 y \$424.76, respectivamente, que se compone de la siguiente forma.

	2025	2024
Rendimientos	\$ 63.76	\$ 67.84
Alquileres por cobrar	450.80	352.21
Otras cuentas por cobrar	<u>8.95</u>	<u>4.71</u>
	<u>\$523.51</u>	<u>\$424.76</u>

Las cuentas por cobrar por alquileres corresponden a la provisión diaria de los últimos días del mes de diciembre 2025 y 2024.

9. Propiedades de Inversión

9.1 Propiedades de Inversión

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

b) El saldo de las propiedades de inversión por el año finalizado al 31 de diciembre de 2025 se presenta de la siguiente manera:

<u>Inmueble</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2024</u>	<u>Adquisición</u>	<u>Ventas</u>	<u>Mejoras</u> <u>y otros</u>	<u>Plusvalía</u> <u>(Minusvalía)</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2025</u>
Edificio Torre Futura	\$ 8,534.68	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 71.70	\$ 8,606.38
Edificio Avante	5,455.49	-	-	-	69.79	5,525.28
Edificio Centro Financiero Banco Atlántida	10,599.07	-	-	-	165.93	10,765.00
Inmuebles Confía (Condominio comercial)	-	-	-	-	-	-
Loma Linda y terrenos Confía)	7,125.00	-	-	-	92.65	7,217.65
Bodegas Westgate	8,600.00	-	-	-	80.00	8,680.00
Edificio Insigne	5,647.30	-	-	-	103.48	5,750.78
Nave 9 Zona Franca Internacional	4,755.00	-	(4,755.00)	-	-	-
Edificio Centro Financiero Optima	1,295.00	-	-	-	20.00	1,315.00
Local Torre Futura	375.35	-	-	-	5.78	381.13
Inmueble SISA	1,545.00	-	-	-	15.00	1,560.00
Inmueble San Antonio Abad	805.00	-	-	-	20.00	825.00
Inmueble Col. Maquilishuat	6,999.62	-	-	1.67	50.38	7,051.67
Edificio Construcciones Consolidadas	485.00	-	-	-	10.00	495.00
Condominio El Encuentro Opico	695.00	-	-	-	10.00	705.00
Condominio El Encuentro Sonsonate	440.00	-	-	-	5.00	445.00
Edificio Centro Confía Manuel E. Araujo	8,075.00	-	-	-	165.00	8,240.00
Agencia Apopa	753.67	-	-	-	19.33	773.00
Agencia Santa Tecla Local 2A y 2B	489.22	-	-	-	15.78	505.00
Agencia San Vicente	358.08	-	-	-	13.42	371.50
Agencia San Miguel	943.92	-	-	-	21.08	965.00
Agencia San Miguel Parqueo	383.18	-	-	-	11.82	395.00
Agencia Soyapango	743.95	-	-	-	16.54	760.49
Locales Nivel 8 Torre Futura	-	801.79	-	-	-	801.79
	<u>\$75,103.53</u>	<u>\$801.79</u>	<u>\$(4,755.00)</u>	<u>\$1.67</u>	<u>\$982.68</u>	<u>\$72,134.67</u>

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Por el año finalizado al 31 de diciembre de 2024 el siguiente detalle:

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 los ingresos generados por rentas de los inmuebles fueron de \$6,327.52 (\$6,057.84 en 2024), el Fondo había incurrido en gastos por mantenimiento de las propiedades de inversión por un monto de \$188.45 en el mismo período reportado en 2024.

- c) Restricciones cobro de ingresos derivados de las propiedades de inversión
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo no posee restricciones de cobros, respectivamente.
- d) Obligaciones contractuales por adquisición o mantenimiento de propiedades de inversión.
El Fondo no posee obligaciones que deriven de contratos por adquisición o mantenimiento de las Propiedades de Inversión por el año terminado el al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

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 2025 y 2024 el Fondo no presenta propiedades mantenidas para la venta.

Bienes inmuebles recibidos en pago

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo no había recibido bienes inmuebles en pago.

10. Pasivos financieros a valor razonable

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 en el Fondo no existían saldos en pasivos financieros medidos a valor razonable.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

11. Cuentas por Pagar

El saldo de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue de \$1,040.41 y \$1,044.03, respectivamente, que se compone de la forma siguiente:

	2025	2024
Comisiones por administración	\$ 138.01	\$ 163.43
Servicios de terceros	16.27	16.27
Retenciones impuesto sobre la renta	0.48	0.31
Otras cuentas por pagar	<u>885.65</u>	<u>864.02</u>
	<u>\$1,040.41</u>	<u>\$1,044.03</u>

Las otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

	2025	2024
Beneficios por pagar	\$729.84	\$631.75
Anticipos de clientes	<u>155.81</u>	<u>232.27</u>
Total	<u>\$885.65</u>	<u>\$864.02</u>

Los Beneficios por pagar correspondientes al 2025 serán distribuidos a más tardar el martes 20 de enero de 2026 a la totalidad de los partícipes inscritos al 31 de diciembre de 2025.

12. Comisiones por Pagar

- Comisiones pendientes de pago a la Gestora
Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo presentaba un monto de \$138.01, (\$163.43 en 2024) en concepto de comisiones pendientes de pago a Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión, los cuales forman parte de las cuentas por pagar.
- Política de remuneración a la Gestora por la Administración del Fondo
Atlántida Capital, S.A, Gestora de Fondos de Inversión puede cobrar, en concepto de administración del Fondo, hasta un 3.00 % anual (provisionado a diario en base a días calendario y cobrada mensualmente) sobre el valor del Patrimonio del Fondo. Actualmente, la comisión de administración es de un 2.25%.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

- c) Comisiones pagadas a la Gestora
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 se pagó a la Gestora Atlántida Capital, S.A. en concepto de comisiones por administración del fondo la suma de \$1,641.16, (\$1,734.74 en 2024).

13. Préstamos por pagar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo refleja los siguientes préstamos con instituciones del sistema financiero:

	2025	2024
Préstamo N° 3120908271 por un monto de \$8,000.00 a una tasa de interés anual del 10 % por un plazo de 15 años otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S.A., otorgado el 18/05/2023, cuenta con garantía Hipotecaria.	\$ 7,409.52	\$ 7,559.97
Préstamo N° 3120609780 por un monto de \$4,000.00 a una tasa de interés anual del 10 % por un plazo de 15 años otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S.A., otorgado el 11/09/2019, cuenta con garantía Hipotecaria.	3,390.82	3,440.36
Préstamo N° 3120700576 por un monto de \$2,500.00 a una tasa de interés anual del 10 % por un plazo de 15 años otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S.A., otorgado el 15/12/2020, cuenta con garantía Hipotecaria.	2,310.44	2,324.67
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120908271 por un monto de \$8,000.00	28.42	22.74
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120603780 por un monto de \$4,000.00	18.58	15.99
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120700576 por un monto de \$2,500.00	<u>10.13</u>	<u>8.10</u>
Total	13,110.78	13,371.84
Porción que vence en un año	<u>(274.43)</u>	<u>(448.89)</u>
Porción a largo plazo	<u>\$12,893.48</u>	<u>\$12,922.95</u>

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

	2025	2024
Gastos por intereses por obligaciones financieras	<u>\$1,314.67</u>	<u>\$1,095.46</u>
Total	<u>\$1,314.67</u>	<u>\$1,095.46</u>

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

14. Provisiones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo no tenía provisiones.

15. Patrimonio

a. Cuotas de participación

Número de cuotas de participación emitidas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el número de cuotas de participación del Fondo asciende a 12,048 para ambos períodos, las cuales han sido emitidas y pagadas.

Cuotas de participación por tipos de aportes

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

Valor unitario de cuotas de participación

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el valor unitario de las cuotas de participación es de \$5,975.67 y \$5,892.91, respectivamente.

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

Al 31 de diciembre de 2025 las cuotas de participación presentaron los siguientes movimientos:

Saldo inicial al 1 de enero de 2025	12,048
Aportes del período por nuevas emisiones	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre 2025	<u>12,048</u>

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

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

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Estructura de participación de los partícipes en el Fondo al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Diciembre 2025		
Tipo de partícipe	Cuotas	% de participación
Natural	214	1.78%
Jurídico	<u>11,834</u>	<u>98.22%</u>
	<u>12,048</u>	<u>100.00%</u>

Diciembre 2024		
Tipo de partícipe	Cuotas	% de participación
Natural	214	1.78%
Jurídico	<u>11,834</u>	<u>98.22%</u>
	<u>12,048</u>	<u>100.00%</u>

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

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

- b. Aumentos de capital
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 no se emitieron nuevas cuotas de participación.
- c. Disminuciones de capital voluntarias y parciales.
Durante el período que finalizó al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se realizaron disminuciones de capital.
- d. Elementos adicionales a las participaciones:
La utilidad del período terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 que acompañan a las participaciones asciende a \$4,886.12 y \$4,779.82, respectivamente.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progresas+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

El Patrimonio restringido es resultado de la plusvalía de los inmuebles en los que ha invertido el Fondo, ascendiendo el valor a \$7,131.59 al 31 de diciembre de 2024, de esto \$5,745.24 corresponde a plusvalías y \$1,386.35 por inversiones en cuotas de participación en Fondos de Inversión (\$6,134.53 al 31 de diciembre de 2024, de esto \$5,511.16 por plusvalías y \$623.38 por inversiones en cuotas de participación en Fondos de Inversión).

e. Beneficios netos por distribuir:

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

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

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2025 y 2024, los beneficios netos por distribuir ascienden a \$729.84 y \$631.75, respectivamente.

f. Valor unitario de cuotas de participación

Al 31 de diciembre de 2025 el número de cuotas emitidas fueron 12,048 con valor unitario de las cuotas de participación de \$5,975.67 con un patrimonio de \$71,994.83 y al 31 de diciembre de 2024 el número de cuotas emitidas asciende a 12,048 y el valor unitario de las cuotas de participación asciende a \$5,892.91, totalizando un patrimonio de \$70,997.77

g. Total de cuotas de participación

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

16. Ingresos por Intereses y Dividendos

A continuación, se detallan los ingresos por intereses y dividendos del Fondo correspondiente por el año terminado el 31 de diciembre 2025 y 2024, respectivamente:

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

Ingresos:

	2025	2024
Intereses por depósito en cuentas corrientes	\$136.45	\$ 45.75
Ingresos por inversiones en fondos de inversión	<u>0.04</u>	<u>237.58</u>
Total	<u>\$136.49</u>	<u>\$283.33</u>

Gastos:

	2025	2024
Comisiones Operaciones Bursátiles	\$3.65	\$ 8.43
Custodia de Valores	0.52	2.63
Otros	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$4.17</u>	<u>\$11.06</u>

Método de cálculo de intereses aplicados

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

- b) Ingresos no reconocidos por activos financieros deteriorados
Para el período que se informa el Fondo no mantuvo activos financieros deteriorados, esto permitió reconocer los ingresos de forma oportuna.
- c) Intereses, Ingresos financieros y dividendos pendientes de cobro
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 los ingresos financieros devengados y no percibidos por el Fondo son los siguientes:

	2025	2024
Ingresos no percibidos		
Intereses por depósito en cuentas corrientes	\$ -	\$ -
Ingresos por inversiones en fondos de inversión	<u>762.97</u>	<u>344.14</u>
Total	<u>\$762.97</u>	<u>\$344.14</u>

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

17. Ingresos por arrendamientos

Arrendamiento operativo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 el Fondo presenta un monto de \$6,327.52, (\$6,057.84 en 2024) en concepto de ingresos por arrendamiento operativo.

18. Ganancias o pérdidas en inversiones financieras

- a) Ganancias o pérdidas por ventas de activos y pasivos financieros
Por el período terminado el 31 de diciembre 2025 y 2024 el Fondo no presenta ingresos y gastos generados por ventas de activos y pasivos financieros.
- b) Ganancias o pérdidas netas por cambios en el valor razonable de activos y pasivos financieros.
Las ganancias o pérdidas provenientes de las variaciones en el valor razonable de activos y pasivos financieros se muestran a continuación, para el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Medidas	2025		2024	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Ganancias	\$763.01	\$ -	\$ 577.28	\$ -
Pérdidas	<u>(0.35)</u>	<u>-</u>	<u>(145.87)</u>	<u>-</u>
Resultado	<u>\$763.36</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 431.41</u>	<u>\$ -</u>

- c) Ganancias por reversión de deterioro y pérdidas por constitución de deterioro de activos financieros.
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo no presenta partidas en concepto de constitución o reversión de deterioro de activos financieros.

19. Ganancias o pérdidas netas en propiedades de inversión

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo presenta ganancias netas por revalúo de sus propiedades de inversión por un monto de \$1,052.68 y \$1,530.51, respectivamente.

20. Gastos por gestión

- a) Remuneraciones por administración del Fondo
El gasto de comisiones por administración del Fondo por el período terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendió a \$1,615.74 y \$1,583.36, respectivamente.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

- b) Cambios en los porcentajes de las comisiones por administración.
El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, durante el 2025 la comisión cobrada fue de 2.25% y durante el año 2024 fue de 2.24% hasta el 13 de diciembre fue de 2.99% sobre el Patrimonio del Fondo.

21. Gastos generales de administración y comités

Los gastos generales de administración y de Comités por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendieron a \$643.74 y \$600.19, respectivamente.

22. Otros ingresos o gastos

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo reporta otros ingresos y gastos neto en concepto de comisiones bancarias, seguros y garantías por un valor de \$185.13 y \$(0.06), respectivamente.

23. Partes relacionadas

En el siguiente cuadro se detalla la tenencia de cuotas por la Gestora, entidades relacionadas a la misma al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Partícipe	Cuotas al 31 de diciembre 2025	Porcentaje de participación	Cuotas al 31 de diciembre 2024	Porcentaje de participación
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	1483	12.31%	1483	12.31%
Atlántida Vida, S.A., Seguro de Personas Atlántida	64	0.53%	-	-
Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión.	24	0.20%	252	2.09%
Administradora de Fondos de Pensiones "Confía" S.A.	113	0.94%	113	0.94%
Seguros Atlántida, S.A.	<u>220</u>	<u>1.82%</u>	<u>32</u>	<u>0.27%</u>
Total	<u>1904</u>	<u>15.80%</u>	<u>1880</u>	<u>15.60%</u>

Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo presentaba saldo en préstamos por pagar a Banco Atlántida El Salvador, S.A., un valor de \$13,110.78 (\$13,325.00 al 31 de diciembre de 2024), para mayor ampliación ver Nota 13. Así mismo presenta saldo en cuentas corrientes con el mismo banco al 31 de diciembre de 2025 por \$4,567.16 (\$2,070.88 al 31 de diciembre de 2024). El Fondo ha cancelado en concepto de comisión por administración a Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, de acuerdo en lo indicado en el literal "c", de la Nota 12.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Durante el año 2025, se ha pagado en concepto de intereses al Banco Atlántida El Salvador, S.A., un valor que asciende a \$1,220.90, (\$1,088.50 en 2024) por los préstamos detallados en la Nota 13.

Durante el año 2024, se adquirió inmueble a Banco Atlántida El Salvador, S.A. por \$3,672.03.

24. Régimen fiscal

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

Los Partícipes personas naturales estarán sujetos al tratamiento tributario establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta, en referencia al artículo 4 numeral 5) de la mencionada ley. Todo ingreso, rédito o ganancia proveniente de las cuotas de participación en Fondos de Inversión obtenidos por personas jurídicas estarán sujetos al tratamiento tributario establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta.

En los casos en que los ingresos que perciba la persona jurídica provengan de inversiones en valores exentos del pago del impuesto sobre la renta, ese ingreso, rédito o ganancia estará igualmente exento.

25. Información sobre custodia de valores y otros activos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los activos financieros del Fondo estaban bajo custodia de la Central de Depósitos de Valores, S. A. de C. V.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

26. Garantía constituida

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

Detalle	31 de diciembre de 2025
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: 268265 por tramo de \$2,000.00 270063 por tramo de \$750.00 271410 por tramo de \$2,700.00 272679 por tramo de \$1,000.00 254172 por tramo de \$900.00
Emisores	SISA Seguros
Representante de los Beneficiarios	Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Monto de la Garantía	\$7,350.00
% con relación al Patrimonio del Fondo	10.21%
Vigencia	06-12-2026 para tramo de \$900.00; 27-09-2026 para tramo de \$2,700.00; 31-07-2026 para tramo de \$750.00; 22-05-2026 para tramo de \$2,000.00 y 05-11-2026 para el tramo \$1,000.00
Detalle	31 de diciembre de 2024
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: 247390 por tramo de \$2,000.00 250182 por tramo de \$750.00 251651 por tramo de \$2,700.00 254172 por tramo de \$900.00
Emisores	SISA Seguros
Representante de los Beneficiarios	Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Monto de la Garantía	\$6,350.00
% con relación al Patrimonio del Fondo	8.94%
Vigencia	06-12-2025 para tramo de \$900.00; 27-09-2025 para tramo de \$2,700.00; 09-08-2025 para tramo de \$750.00; y 22-05-2025 para tramo de \$2,000.00

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

27. Límites, prohibiciones y excesos de inversiones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no presentaba excesos en los límites de inversión establecidos en las Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión (NDMC-07), y en las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17). Por otro lado, el Fondo se encuentra en el plazo para el cumplimiento de límites establecido en el artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17).

28. Litigios pendientes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existían litigios pendientes en contra del Fondo.

29. Tercerización de servicios

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los servicios de Auditoría Interna, Oficialía de Cumplimiento y Tecnología fueron prestados por Banco Atlántida El Salvador, S.A., con quien se tiene un contrato firmado de plazo indefinido.

30. Pasivos y Activos Contingentes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existían activos y pasivos contingentes.

31. Calificación de Riesgo

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

Empresa calificadora de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.

Fecha de Comité: 14/10/2025

Riesgo Integral	sv 2f
Riesgo Fundamental	Sv A+f
Riesgo de Mercado	Sv 2
Riesgo Fiduciario	Sv AAf

- Perfil del Fondo M
Estos fondos de inversión están dirigidos a los inversionistas que tienen un perfil de inversión caracterizado por asumir un riesgo moderado, obteniendo una rentabilidad mayor con una probabilidad baja de pérdidas inesperadas o con bajos niveles de severidad.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

Empresa calificador de riesgo: Moody's Local ES S.A. de C.V.

Sesión ordinaria: N° 61092025.

Fecha de ratificación: 15 de octubre de 2025.

Clasificación	scr A+2 (SLV)
Perspectiva	Estable

Moody's Local ES S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo (en adelante, Moody's Local El Salvador) afirma la clasificación crediticia en EA+ del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ (en adelante, el Fondo), el cual es administrado por Atlántida Capital, S.A. (en adelante, la Gestora). La perspectiva de la clasificación cambia a Positiva desde Estable. Asimismo, se afirma la evaluación de riesgo de mercado en MRA2.sv.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

La clasificación asignada se sustenta en la estabilidad del flujo de ingresos del Fondo, el cual se ve favorecido por la inexistente mora en los pagos y un nivel de ocupación cercano al 100%. Además, el Fondo mantiene un adecuado nivel de endeudamiento (0.20 veces a junio de 2025), contribuyendo así a la solidez financiera del Fondo.

La perspectiva positiva responde a la evolución favorable del Fondo y la consolidación de sus operaciones, lo que, aunado a la estabilidad en su flujo de ingresos, brinda una adecuada cobertura de sus obligaciones. Si estas condiciones continúan, la calificación podría mejorar a corto o mediano plazo.

Por su parte, la clasificación se ve limitada por la baja diversificación de inmuebles por actividad económica, donde el 64% del portafolio de inmuebles está colocado en dos sectores económicos (oficinas y bancos), además de la moderada concentración de los ingresos por inmueble e inquilino. No obstante, dicha concentración no implica un incumplimiento a lo establecido en la política de inversión del Fondo.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la administración del Fondo de Inversión ha determinado las diferencias principales entre el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión, el cual es la base para la elaboración de los Estados Financieros a los cuales hacen referencia las Notas a los Estados Financieros y las Normas de Contabilidad NIIF, de acuerdo con el siguiente detalle:

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

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

33. Hechos Ocurredos Después del Período Sobre el que se Informa

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

34. Bienes y Derechos Recibidos en Pago

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo no reporta bienes y derechos recibidos en pago.