

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

MEMORIA DE LABORES 2024

CONTENIDO

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



MENSAJE DEL PRESIDENTE

MENSAJE DEL PRESIDENTE

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

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

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

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

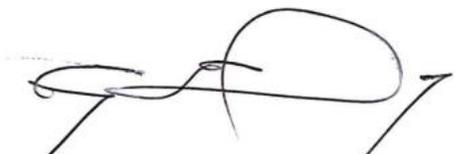
Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida Empresarial + finalizó con un rendimiento del 8.8270%, demostrando así la buena gestión de las inversiones en ambos Fondos

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

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

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

Atentamente,



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



**Fondo Inmobiliario
Atlántida Progresas+**



IDENTIFICACIÓN DEL FONDO

IDENTIFICACIÓN DEL FONDO

SOCIEDAD GESTORA Y CONGLOMERADO FINANCIERO

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



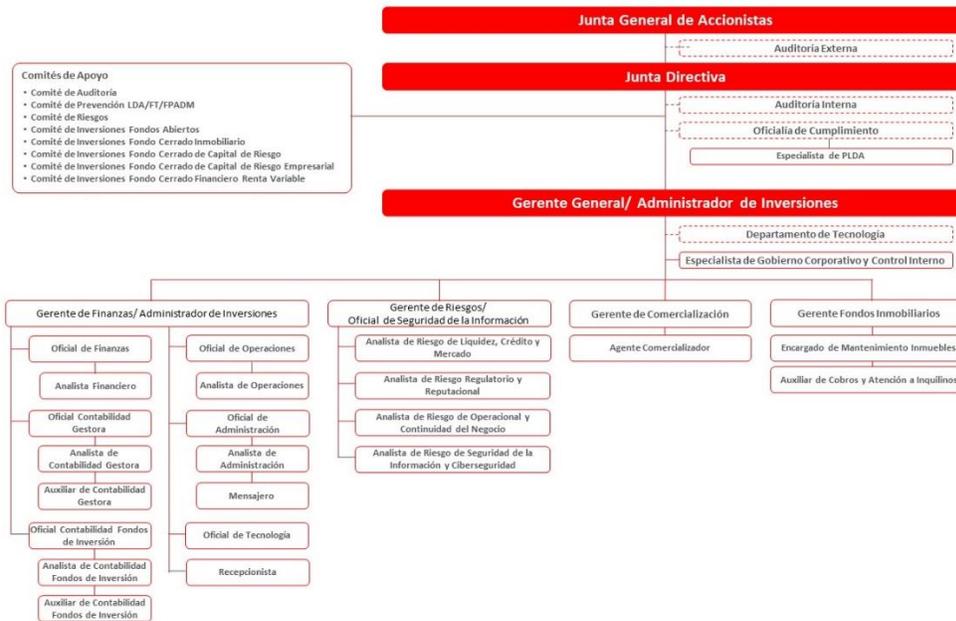
Junta Directiva

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

Accionistas

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

Organigrama



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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESAS+

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



NÚMERO DE REGISTRO

NÚMERO DE REGISTRO EN EL REGISTRO PÚBLICO

BURSÁTIL (RPB)

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



**Fondo Inmobiliario
Atlántida Progresas+**



PRINCIPALES LOGROS

PRINCIPALES LOGROS



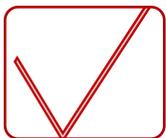
El monto total de colocación durante el año 2024 asciende a **US\$ 4,083,752.25**



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



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



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



**Fondo Inmobiliario
Atlántida Progresas+**

DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESAS+

Objeto del Fondo

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

Tipo de Inversionista Objetivo

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

Persona natural o jurídica.

Con horizonte de inversión de mediano a largo plazo.

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

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

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

Entidad Comercializadora

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

Plazo de duración del Fondo

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

Política de Inversión

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

Calificación de Riesgo Vigente

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

SCRiesgo, en sesión ordinaria número 6362024 del 30 de octubre de 2024, otorgó la clasificación de scr A+ 2 (SLV) con perspectiva estable. La clasificación otorgada se debe a la calidad y diversificación de los activos del Fondo, la capacidad para la generación de los flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, además, el Fondo presenta una adecuada probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a

los activos del Fondo y los relacionados con su entorno. Por otro lado, el Fondo posee moderada sensibilidad a las condiciones cambiantes del mercado, por lo que se espera que el Fondo presente alguna variabilidad a través de cambios en los escenarios de mercado.

Comité de Inversiones

Miembros del Comité de Inversión de Fondo de Inversión Cerrado de Inmobiliario Atlántida Progresar +

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

Participantes, no miembros:

- Francisco Javier Mayora Re

Cambios

Sin cambios.

Sesiones

Número de sesiones en el período: 12 sesiones.

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

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

Temas tratados a lo largo del periodo:

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 01/2024

San Salvador, ocho de enero de dos mil veinticuatro.

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

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 02/2024

San Salvador, doce de febrero de dos mil veinticuatro.

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

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 03/2024

San Salvador, once de marzo de dos mil veinticuatro.

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

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 04/2024

San Salvador, nueve de abril de dos mil veinticuatro.

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

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 05/2024

San Salvador, siete de mayo de dos mil veinticuatro.

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

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 06/2024

San Salvador, once de junio de dos mil veinticuatro.

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

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 07/2024

San Salvador, quince de julio de dos mil veinticuatro.

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

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 08/2024

San Salvador, trece de agosto de dos mil veinticuatro.

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

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 09/2024

San Salvador, dieciséis de septiembre de dos mil veinticuatro.

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

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 10/2024

San Salvador, quince de octubre de dos mil veinticuatro.

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

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 11/2024

San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinticuatro.

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

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 12/2024

San Salvador, diez de diciembre de dos mil veinticuatro.

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



**Fondo Inmobiliario
Atlántida Progresas+**



ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DEL FONDO

ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DEL FONDO

INVERSIONES DEL FONDO

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

Comportamiento del Patrimonio y Valor Cuota



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

Composición del Portafolio Financiero

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

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

Composición del Portafolio de Inmuebles

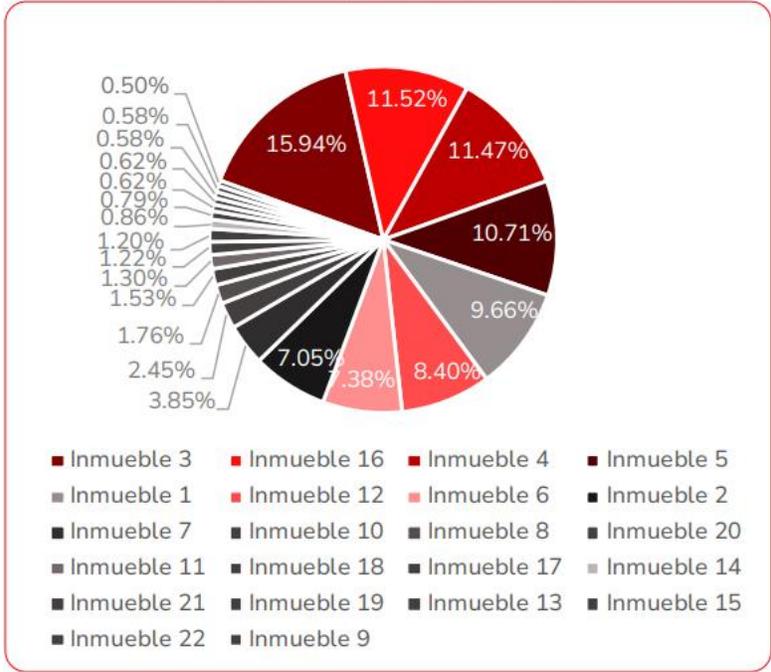
Clasificación	Valor	Detalle
Por Tipo de Inmueble	100%	\$ 70,348,533.04 Urbano, \$ 4,755,000.00 Rústico
Por Ubicación Geográfica	100%	51% San Salvador, 29% La Libertad, 8% Santa Ana; 4% La Paz; 4% San Miguel; Sonsonate 2%; 2% San Vicente
Por Sector Económico	100%	48% Oficinas, 22% Bancos; 14% Restaurantes;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

Porcentaje de Ocupación	99.66%	Al 31 de diciembre de 2024
Nivel de Endeudamiento	0.20	veces el Patrimonio

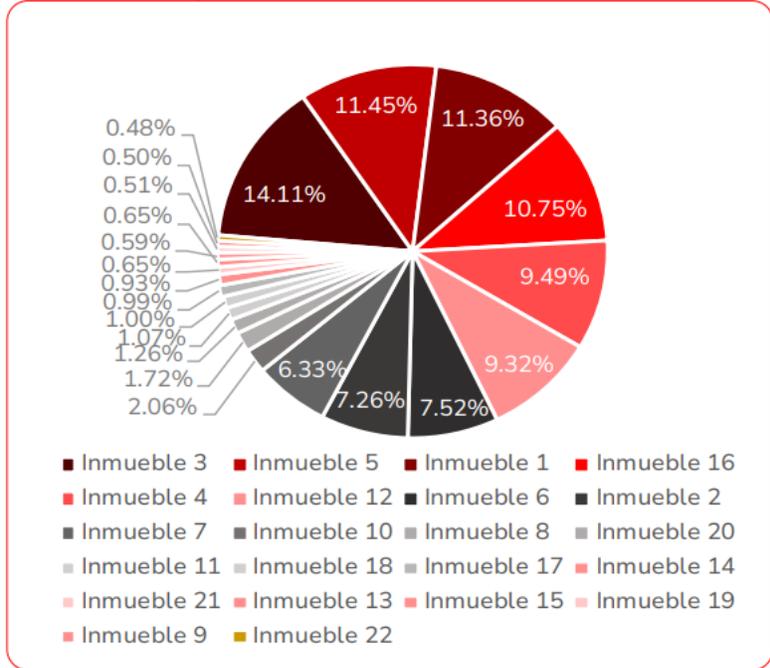
La mayor parte de los inmuebles del Fondo están ubicados en San Salvador, son del tipo urbano y han sido destinados para oficinas. Al cierre del año 2024, la cartera inmobiliaria está conformada por 22 inmuebles y 33 inquilinos. Gracias a los esfuerzos enfocados en la relación con los inquilinos, el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

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

Ingresos por Inmuebles



Porcentaje de Participación de Activos



Datos Generales

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

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

Comisiones

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

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

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

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

Gastos

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

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

Gastos por servicios bancarios	En función de las tarifas y comisiones de cada Banco.
Gastos registrales	Función de las tarifas de la Superintendencia. Aproximadamente un 0,015% del monto de la emisión, máximo \$15,000.00.
Comisión Gestora	Máximo 3% anual.
Gastos financieros fruto del apalancamiento autorizado de conformidad con la regulación vigente en la materia y los acuerdos adoptados por la Asamblea de Inversionistas del Fondo	Función de las condiciones de cada Banco con el que se decida tramitar el financiamiento.
Publicidad del Fondo de Inversión	Mínimo \$30,000 en Publicidad en los primeros años.



**Fondo Inmobiliario
Atlántida Progres+**

PLANNING



FACTORES DE RIESGO

FACTORES DE RIESGO

PROCESOS DE GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

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

PRINCIPALES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD

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

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

Riesgo estratégico

Riesgo de fraude

Riesgo de contraparte

Riesgo No Financiero

Riesgo Operacional

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

Riesgo Legal

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

Riesgo Tecnológico

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

Riesgo Reputacional

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

Riesgo Estratégico

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

Riesgo de Fraude

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

Riesgo de Contraparte

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

Riesgo Financiero

Riesgo de Mercado

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

Riesgo de Liquidez

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

Riesgo de Crédito

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

Riesgo Externo

Riesgo Nacional e Internacional

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

POLÍTICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS

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

Nombre

Código de Conducta

Código de Gobierno Corporativo

Manual de Recursos Humanos

Manual Operativo

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

Manual para la Gestión Integral de Riesgos

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

Plan de Continuidad del Negocio

Política atención a consultas, quejas y reclamos de Clientes

Política de Comercialización

Política de Confidencialidad de la Información

Política de Continuidad del Negocio

Política de Descripción de Puestos

Política de Riesgo Operacional

Política de Seguridad de la Información

Política de Selección y Evaluación de Proveedores

Política para la Administración de Cuentas de Usuarios

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

DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍAS Y HERRAMIENTAS PARA LA MITIGACIÓN DE RIESGOS

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

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

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

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

INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+

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

Informe de los Auditores Independientes y

Estados financieros

31 de diciembre de 2024

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+

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

Contenido

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



Informe de los auditores independientes

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

Nuestra opinión

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

Lo que hemos auditado

Los estados financieros del Fondo comprenden:

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

Fundamento para la opinión

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

Independencia

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



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

Asunto de énfasis

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

Otra información

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

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

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



William Menjivar Bernal
Socio

11 de febrero de 2025



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

Balance General

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

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

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

Estado de Resultado Integral

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

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

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

Estado de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

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

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

Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

1. Identificación del Fondo

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

El Fondo inició operaciones el 10 de septiembre de 2019.

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

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

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

- c. Los Estados Financieros que se presentan son, el Balance General al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y el resto de los estados financieros cubren el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- d. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ es clasificado como cerrado, constituido en El Salvador con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.
- e. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, tiene por objeto la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado salvadoreño, tanto del sector público como del sector privado, así como en certificados de depósitos a plazo fijo, cuotas de participación en fondos de inversión abiertos, cuentas de ahorro y corrientes. Es un Fondo de mediano a largo plazo debido a su composición de cartera de inversiones.

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

2. Bases de Preparación

a) *Declaración sobre las bases de preparación*

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

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

b) *Bases de medición*

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

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

Notas a los estados financieros

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

c) *Moneda funcional y de presentación*

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

d) *Uso de estimaciones y criterios:*

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

e) *Cambios en políticas contables*

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

3. Políticas Contables Significativas

a) *Efectivo y equivalentes de efectivo*

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

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

Notas a los estados financieros

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

b) *Activos y pasivos financieros*

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

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

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

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

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

Medición del valor razonable

Los precios los obtendrá de las siguientes fuentes:

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

c) *Transacciones en moneda extranjera*

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

d) *Propiedades de inversión*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

Medición posterior

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

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

4. Política de Inversión

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

Dimensión	Descripción
Tipo de inmuebles	<ul style="list-style-type: none"> • 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

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

Notas a los estados financieros

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

Dimensión	Descripción
Condiciones de Inmuebles	<ul style="list-style-type: none"> 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	<p>La ubicación geográfica de los inmuebles se escogerá con relación a las expectativas de la zona en relación a las plusvalías presentadas, la cercanía a los diferentes servicios y la proyección de desarrollo, todo de acuerdo al criterio de un especialista en la materia. Se contarán con evaluaciones cualitativas y cuantitativas (evitando zonas de delincuencia).</p> <p>Los inmuebles a ser incorporados deben tener antigüedades, preferiblemente, inferiores a los 15 años o que en ocasión de las mejoras realizadas a los mismos reflejen esta antigüedad. Las propiedades a adquirir pueden estar total o parcialmente ocupadas. Los inmuebles deben reflejar un buen mantenimiento general de las instalaciones (áreas comunes, equipos y demás componentes de la propiedad) a criterio de un ingeniero o especialista en la materia.</p> <p>No se establece un monto mínimo de inversión en edificio o inmueble</p> <p>Los inquilinos podrán ser personas naturales, jurídicas, extranjeras con domicilio local que pertenezcan a los sectores de inversión establecidos en el reglamento del fondo. Podrán ser arrendatarios también personas relacionadas a la Gestora que administra el fondo Inmobiliario, otros Fondos de Inversión administrados por la misma Gestora o administrados por Gestoras relacionadas a ella, las entidades que formen parte del Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial de la Gestora, siempre y cuando el canon de</p>

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

Notas a los estados financieros

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

Dimensión	Descripción
	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.
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.

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

Notas a los estados financieros

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

Dimensión	Descripción
Límites a remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de inmuebles	<p>Las Gestoras podrán efectuar, con cargo al Fondo, remodelaciones, mantenimiento y reparaciones a los inmuebles adquiridos. El costo acumulado de estos en los últimos doce meses debe ser igual o menor a un veinticinco por ciento del valor del inmueble, determinado mediante el último valúo disponible.</p> <p>La Gestora podrá realizar remodelaciones, mantenimiento y reparaciones por porcentajes mayores a los establecidos en el inciso anterior, siempre y cuando responda a una necesidad de expansión o de resarcimiento por daños o desperfectos de un arrendatario del inmueble o a que este haya confirmado el uso que se dará al área que se desea ampliar. En estos casos, se deberá contar con un informe que considere los aspectos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Las obras deben ser realizadas por un tercero libre de conflicto de interés con la Gestora, sus socios, directivos y empleados, así como a las personas que formen parte de su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial. Tampoco pueden ser realizadas por inquilinos del Fondo Inmobiliario o inquilinos de otros Fondos Inmobiliarios administrados por la misma Gestora.</p>
Plazo para el cumplimiento de límites en cartera financiera.	<p>Para dar cumplimiento a los límites de inversión, en el caso que el Fondo Inmobiliario invierta en valores de oferta pública, deberá</p>

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

Notas a los estados financieros

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

Dimensión	Descripción
	cumplir con lo establecido en las “Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión” (NDMC-07).
Plazo para el cumplimiento de límites cartera inmobiliaria	Para el caso de las inversiones en inmuebles que realice el Fondo, según lo establecido en los artículos 34, literal a) y 35 de la NDMC-17 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios, la Gestora deberá dar cumplimiento a los límites de inversión en un plazo que no exceda a un año partir del momento en que el Fondo alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes.
Plazo para el cumplimiento de límites endeudamiento	La Gestora deberá cumplir los límites de endeudamiento de forma inmediata a partir del momento que alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes del Fondo al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos.
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	<p>Los excesos a los límites de inversión definidos en la política de inversiones de los Fondos Inmobiliarios, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, indicando además las causas de estos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos.</p> <p>La Gestora contará con un plazo de hasta noventa días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública o de hasta seis meses prorrogables por una sola vez por un período similar, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios.</p> <p>Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:</p>

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

Notas a los estados financieros

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

Dimensión	Descripción
	<ul style="list-style-type: none"> a. Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario; b. Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo Inmobiliario; c. Los ocurridos en los plazos en que el Fondo Inmobiliario alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos; y d. Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.

Política de Inversión Financiera

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

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

Política de Inversión

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

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

Notas a los estados financieros

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

Valores de titularización	0 %	50 %	De los activos del Fondo de titularización del 20% de la cartera financiera
Cuotas de participación de fondos abiertos	0 %	50 %	De las cuotas colocadas por otros fondos del 20% de la cartera financiera
Cuotas de participación de fondos cerrados	0 %	50 %	De las cuotas colocadas por otros fondos del 20% de la cartera financiera
Certificados de inversión	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Papel bursátil	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Otros	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
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
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		

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

Notas a los estados financieros

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

Activos del Fondo de Titularización	0 %	50 %
Suma de los activos de Fondos administrados	0 %	50 %
4 Inversiones en Valores de Entidades Vinculadas a la Gestora		
Valores emitidos por vinculadas	0 %	10 %
5 Cuotas de Participación		
Cuotas de participación de otro Fondo	0 %	50 %
Suma de los activos de Fondos administrados	0 %	50 %

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

- ii. El Fondo puede poseer hasta el diez por ciento del total de sus activos en valores de renta fija emitidos por una entidad vinculada a la Gestora, siempre y cuando estos instrumentos sean grado de inversión en el caso de valores extranjeros y los instrumentos de deuda local tengan una clasificación de riesgo de largo plazo no menor a la categoría A y N-2 para instrumentos de corto plazo.
- d) El Fondo no deberá poseer por encima del cincuenta por ciento del total de las cuotas de participación colocadas por otro Fondo de Inversión. Adicionalmente, la sumatoria de las cuotas de participación adquiridas por fondos administrados por una Gestora no podrá exceder del cincuenta por ciento de las cuotas de participación colocadas por un mismo Fondo de Inversión. En caso de que las inversiones en cuotas de participación sean de Fondos administrados por la misma Gestora, esto deberá ser comunicado a los partícipes;
- e) El Fondo puede poseer valores de un mismo Fondo de Titularización hasta un cincuenta por ciento de los activos del Fondo de Titularización. La sumatoria de los valores de titularización adquiridos por fondos administrados por una Gestora, no podrá exceder el cincuenta por ciento de los valores emitidos por un mismo Fondo de Titularización. Este tipo de valores no estarán incluidos dentro de los valores representativos de deuda indicados en los literales a) y b) del presente artículo.

5. Gestión de los Riesgos Financieros y Operacionales

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

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

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

c) **Riesgo de tasa de Interés:**

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

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

Notas a los estados financieros

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

d) **Riesgo de precio:**

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

e) **Riesgo de liquidez:**

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

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

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

I. Activos financieros mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez

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

2024

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

Notas a los estados financieros

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

Título	Valor	Clasificación de riesgo	Plazo en días	Días al vencimiento
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

2023

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

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

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

III. Partidas fuera de Balance General

Las partidas fuera de Balance General se describen a continuación:

	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>	

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

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

Notas a los estados financieros

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

IV. Riesgo de crédito

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

V. Activos financieros deteriorados

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

VI. Valor de activos y pasivos financieros

i) Jerarquía del valor razonable

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

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

- iii) Activos financieros medidos al valor razonable

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

7. Inversiones Financieras

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

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

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

b) Activos financieros cedidos en garantía:

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

c) Activos financieros pendientes de liquidación:

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

d) Inversiones financieras recibidas en pago:

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

Límites de Inversión:

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

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

Notas a los estados financieros

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

8. Cuentas por Cobrar

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

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

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

9. Propiedades de Inversión

9.1 Propiedades de Inversión

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

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

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

9.2 Propiedades mantenidas para la venta

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

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

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

Bienes inmuebles recibidos en pago

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

10. Pasivos Financieros a Valor Razonable

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

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

Notas a los estados financieros

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

11. Cuentas por Pagar

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

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

Las otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

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

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

12. Comisiones por Pagar

a) Comisiones pendientes de pago a la Gestora

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

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

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

c) Comisiones pagadas a la Gestora

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

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

Notas a los estados financieros

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

13. Préstamos por Pagar

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

14. Provisiones

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

15. Patrimonio

a. Cuotas de participación

Número de cuotas de participación emitidas y pagadas

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

Cuotas de participación por tipos de aportes

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

Valor unitario de cuotas de participación

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

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

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

b. Aumentos de capital

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

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

c. Disminuciones de capital voluntarias y parciales.

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

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

Notas a los estados financieros

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

d. Elementos adicionales a las participaciones:

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

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

e. Beneficios netos por distribuir:

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

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

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

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

f. Valor unitario de cuotas de participación

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

g. Total de cuotas de participación

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

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

Notas a los estados financieros

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

16. Ingresos por Intereses y Dividendos

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

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

Ingresos:

	2024	2023
Intereses por depósito en cuentas corrientes	\$ 45.75	\$78.21
Intereses por instrumentos de reporto	-	-
Ingresos por inversiones en fondos de inversión	<u>237.58</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$283.33</u>	<u>\$78.21</u>

Gastos:

	2024	2023
Comisiones Operaciones Bursátiles	\$ 8.43	\$18.29
Custodia de Valores	2.63	5.29
Otros	<u>-</u>	<u>0.01</u>
Total	<u>\$11.06</u>	<u>\$23.59</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 2024 y 2023 los ingresos financieros devengados y no percibidos por el Fondo son los siguientes:

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

17. Ingresos por Arrendamientos

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

Notas a los estados financieros

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

Arrendamiento operativo

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

18. Ganancias o Pérdidas en Inversiones Financieras

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

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

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

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

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

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

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

19. Ganancias o Pérdidas Netas en Propiedades de Inversión

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

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

Notas a los estados financieros

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

20. Gastos por Gestión

a) Remuneraciones por administración del Fondo

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

b) Cambios en los porcentajes de las comisiones por administración

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

21. Gastos Generales de Administración y Comités

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

22. Otros Ingresos o Gastos

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

23. Partes Relacionadas

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

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

24. Régimen Fiscal

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

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

25. Información sobre Custodia de Valores y Otros Activos

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

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

Notas a los estados financieros

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

26. Garantía Constituida

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

Detalle	31 de diciembre 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
Detalle	31 de diciembre 2023
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 \$1,000.00 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	\$5,350.00
% con relación al Patrimonio del Fondo	8.22 %
Vigencia	6-12-2024 para tramo de \$900.00; 27-09-2024 para tramo de \$2,700.00; 9-08-2024 para tramo de \$750.00; y 22-05-2024 para tramo de \$1,000.00

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

Notas a los estados financieros

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

27. Límites, Prohibiciones y Excesos de Inversiones

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

28. Litigios Pendientes

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

29. Tercerización de Servicios

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

30. Pasivos y Activos Contingentes

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

31. Calificación de Riesgo

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

Empresa calificador de riesgo: SCRiesgo Rating Agency.

Sesión ordinaria: N° 6052024.

Fecha de ratificación: 23 de abril de 2024.

Clasificación	scr A+2 (SLV)
Perspectiva	Estable

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

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

34. Bienes y Derechos Recibidos en Pago

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



INFORME DE COMITÉ DE VIGILANCIA

INFORME DE COMITÉ DE VIGILANCIA

San Salvador, 24 de febrero de 2024

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

En concordancia a las atribuciones que el artículo 78 de la Ley de Fondos de Inversión establece, el Comité de Vigilancia del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ presenta su Informe Anual sobre su gestión durante el año 2024. El Comité de Vigilancia tiene la responsabilidad de actuar exclusivamente en el mejor interés de los Partícipes, para lo cual vigilará las operaciones que la Gestora realice con los recursos del Fondo.

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

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

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

Carlos Guillermo Chávez Díaz
Integrante de Comité de Vigilancia

Jorge Leonardo Laitano Torres
Integrante de Comité de Vigilancia

Yolanda Nathalia Reyes de Valdés
Integrante de Comité de Vigilancia

ANEXO 1. CUMPLIMIENTO DE REGLAMENTO INTERNO DEL FONDO.

- ESTADOS FINANCIEROS.

1. BALANCE GENERAL

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

Balance General

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

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

2. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

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

Estado de Resultado Integral

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

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

3. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

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

Estado de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

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

4. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

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

- **CLASIFICACIÓN DE RIESGO.**

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

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

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

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

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

calificación:

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

- BENEFICIOS DISTRIBUIDOS.

Corte de beneficios al 30 de septiembre 2024

Valor Cuota de Participación Nominal al Corte	\$5,812.13
Beneficio por Cuota de Participación	\$59.20
Capital en Exceso por Cuota de Participación	\$0.12
Beneficio Total del Periodo por Distribuir¹	\$713,116.79
¹Menos costos de custodia y comisión por derechos patrimoniales de CEDEVAL	

Corte de beneficios al 31 de diciembre 2024

Valor Cuota de Participación Nominal al Corte	\$5,892.90
Beneficio por Cuota de Participación	\$52.39
Capital en Exceso por Cuota de Participación	\$0.045
Beneficio Total del Periodo por Distribuir¹	\$631,754.56
¹Menos costos de custodia y comisión por derechos patrimoniales de CEDEVAL	

ANEXO 2. INFORMACIÓN COMPLETA Y VERAZ A PARTÍCIPES.

- **INFORMACIÓN PROPORCIONADA A PARTÍCIPES.**

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

Renuncia de Administradores de Inversiones

Distribución de beneficios

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

Informe sobre la Clasificación de Riesgo vigente

Reglamento Interno del Fondo y su Extracto

Página web de la Gestora

Copia del contrato de suscripción al Fondo

Entrega física

Memoria de labores

Página web de la Gestora

- PATRIMONIO Y VALOR CUOTA.**

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



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

- DETALLE DE INMUEBLES.



Oficinas en Torre Futura

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

El inmueble es del tipo urbano, el área total es de 3,481.71 m² y cuenta con 8 inquilinos

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



Locales y Estacionamientos en Edificio Avante

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

El inmueble es del tipo urbano, el área total es de 1,912.62 m² y cuenta con 11 inquilinos

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



Centro Financiero Banco Atlántida

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

El inmueble es del tipo urbano, el área total es de 3,526.06 m² y cuenta con 1 inquilino

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



Edificios de AFP Confía

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

El inmueble es del tipo urbano, el área total es de 2,302.88 m² y cuenta con 1 inquilino

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



Bodega Westgate

Kilómetro 10.5 Carretera al Puerto de la Libertad

El inmueble es del tipo urbano, el área total es de 8,951.30 m² y cuenta con 3 inquilinos

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



Locales y Estacionamientos en Edificio Insigne

Colonia San Benito, Avenida Las Magnolias, San Salvador

El inmueble es del tipo urbano, el área total es de 3,508.09 m² y cuenta con 1 inquilino

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



Nave de Zona Franca Internacional

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

El inmueble es del tipo rural, el área total es de 9,082.99 m² y cuenta con 1 inquilino

El valor en libros es de US4,755,000.00



Centro Financiera Óptima

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

El inmueble es del tipo urbano, el área total es de 822.28 m² y cuenta con 1 inquilino

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



Oficina en Torre Futura

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

El inmueble es del tipo urbano, el área total es de 147.75 m² y cuenta con 1 inquilino

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



Inmuebles de Telefónica

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

El inmueble es del tipo urbano, el área total es de 1,610.20 m² y cuenta con 1 inquilino

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



Inmueble La Mascota

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

El inmueble es del tipo urbano, el área total es de 1,571.85 m² y cuenta con 3 inquilinos

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



Inmueble en Paseo General Escalón

Paseo General Escalón, No. 4355, San Salvador

El inmueble es del tipo urbano, el área total es de 357.10 m² y cuenta con 1 inquilino

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



Local de El Encuentro Opico

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

El inmueble es del tipo urbano, el área
total es de 193.92 m² y cuenta con 1
inquilino

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



Local de El Encuentro Sonsonate

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

El inmueble es del tipo urbano, el área
total es de 131.34 m² y cuenta con 1
inquilino

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



Oficinas AFP Confia, S.A.

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

El inmueble es del tipo urbano, el área
total es de 4,618.36 m² y cuenta con 1
inquilino

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



Agencia Apopa

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

El inmueble es del tipo urbano, el área
total es de 705.25 m² y cuenta con 1
inquilino

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



Agencia Santa Tecla

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

El inmueble es del tipo urbano, el área
total es de 436.30 m² y cuenta con 1
inquilino

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



Agencia San Vicente

Barrio El Centro, San Vicente, San Vicente

El inmueble es del tipo urbano, el área
total es de 377.95 m² y cuenta con 1
inquilino

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



Agencia y Estacionamiento San Miguel

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

El inmueble es del tipo urbano, el área
total es de 606.17 m² y cuenta con 1
inquilino

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



Agencia Soyapango

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

El inmueble es del tipo urbano, el área
total es de 1,798.96 m² y cuenta con 1
inquilino

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

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

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

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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

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

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

Gabriel Eduardo Delgado Suazo
Director Presidente

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

José Ricardo Estrada Tenorio
Director Vicepresidente

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

Carlos Marcelo Olano Romero
Director Secretario

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

Sara de Jesús Ochoa Matamoros
Director Suplente

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

Luis José Noyola Palucha
Director Suplente

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

Ricardo Miguel Granillo Funes
Director Suplente

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

Francisco Javier Mayora Re
Gerente General