

# 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 sobre revisión de información financiera intermedia y Estados financieros intermedios  
(No auditados)

30 de junio de 2025

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+

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

## Contenido

---

|   | <b>Páginas</b> |
|---|----------------|
| <b>Informe de revisión de información financiera intermedia</b> | 1 - 2          |
| <b>Estados financieros intermedios (no auditados):</b>          |                |
| Balance general intermedio                                      | 3              |
| Estado del resultado integral intermedio                        | 4              |
| Estado de cambios en el patrimonio intermedio                   | 5              |
| Estado de flujos de efectivo intermedio                         | 6              |
| Notas a los estados financieros intermedios                     | 7 - 44         |



## **Informe sobre revisión de información financiera intermedia**

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

### **Introducción**

Hemos revisado el balance general intermedio adjunto del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ al 30 de junio de 2025 y los estados intermedios del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses que terminó en esa fecha, y las notas, que comprenden información material sobre políticas contables y otra información explicativa. La administración de Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión es responsable por la preparación y presentación de esta información financiera intermedia de acuerdo con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión vigente en El Salvador, tal como se describe en la Nota 2. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia con base en nuestra revisión.

### **Alcance de la revisión**

Efectuamos nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Revisión 2410 - "Revisión de información financiera intermedia efectuada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en realizar indagaciones, principalmente con personas responsables por los asuntos financieros y de contabilidad, aplicando procedimientos de revisión analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo con las normas internacionales de auditoría y, consecuentemente, no nos permite obtener seguridad de que podríamos conocer todos los asuntos significativos que pudieran ser identificados en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

### **Conclusión**

Basados en nuestra revisión, ningún asunto llegó a nuestra atención que nos lleve a creer que la información financiera intermedia adjunta no está preparada, en todos los aspectos materiales, 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 la Asamblea de Partícipes de  
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+  
Página 2

**Asunto de énfasis**

Hacemos referencia a la Nota 2, en la cual se describe que los estados financieros intermedios 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 los 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 conclusión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

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



William Menjívar Bernal  
Socio

1 de agosto 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 intermedio (no auditado)

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

|   | Notas | 2025                      | 2024                      |
|---|-------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Activo</b>   |       |                           |                           |
| Activos corrientes:   |       |                           |                           |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                           | 6. a) | \$ 2,424.73               | \$ 2,526.53               |
| Inversiones financieras                                       | 7     | 8,066.28                  | 7,761.59                  |
| Cuentas por cobrar netas                                      | 8     | 311.26                    | 424.76                    |
| Impuestos   |       | 1.12                      | 1.85                      |
| Otros activos   |       | 47.55                     | 47.55                     |
| Activos no corrientes:  |       |                           |                           |
| Propiedades de inversión                                      | 9.1   | <u>75,427.82</u>          | <u>75,103.53</u>          |
| <b>Total activos</b>  |       | <u><b>\$86,278.76</b></u> | <u><b>\$85,865.81</b></u> |
| <b>Pasivo</b>   |       |                           |                           |
| Pasivos corrientes:   |       |                           |                           |
| Préstamos con bancos y otras entidades del Sistema Financiero | 13    | \$ 260.63                 | \$ 448.89                 |
| Cuentas por pagar   | 11    | 954.98                    | 1,044.03                  |
| Impuestos por pagar   |       | 22.56                     | 49.45                     |
| Pasivos no corrientes:  |       |                           |                           |
| Préstamos de largo plazo                                      | 13    | 13,003.03                 | 12,922.95                 |
| Depósitos en garantía recibidos a largo plazo                 |       | <u>410.82</u>             | <u>402.72</u>             |
| <b>Total pasivos</b>  |       | <u><b>14,652.02</b></u>   | <u><b>14,868.04</b></u>   |
| Patrimonio:   | 15    |                           |                           |
| Participaciones   |       | 64,863.24                 | 64,863.24                 |
| Patrimonio restringido  |       | <u>6,763.50</u>           | <u>6,134.53</u>           |
| <b>Total patrimonio</b>                                       |       | <u><b>71,626.74</b></u>   | <u><b>70,997.77</b></u>   |
| <b>Total pasivo y patrimonio</b>                              |       | <u><b>\$86,278.76</b></u> | <u><b>\$85,865.81</b></u> |
| <b>Número de cuotas de participación emitidas y pagadas</b>   |       | <u><b>12,048</b></u>      | <u><b>12,048</b></u>      |
| <b>Valor unitario de cuota de participación</b>               |       | <u><b>\$ 5,945.11</b></u> | <u><b>\$ 5,892.91</b></u> |

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

**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 del resultado integral intermedio (no auditado)

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024

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

|   | <b>Notas</b> | <b>2025</b>       | <b>2024</b>       |
|---|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingresos de operación:</b>   |              |                   |                   |
| Ingresos por inversiones  | 16           | \$ 332.43         | \$ 318.14         |
| Ingresos por propiedades de inversión   | 9.1 y 17     | 3,476.07          | 3,336.99          |
| <b>Gastos de operación:</b>   |              |                   |                   |
| Gastos financieros por operaciones con instrumentos financieros   | 18           | (1.89)            | (6.17)            |
| Gastos por gestión  | 20           | (798.73)          | (759.80)          |
| Gastos generales de administración y comités  | 21           | <u>(370.88)</u>   | <u>(216.38)</u>   |
| <b>Resultados de operación</b>  |              | <u>2,637.00</u>   | <u>2,672.78</u>   |
| Gastos por obligaciones con instituciones financieras   | 13           | (651.19)          | (521.92)          |
| Otros ingresos y gastos   | 22           | <u>2.34</u>       | <u>(0.04)</u>     |
| <b>Utilidad del ejercicio y resultado integral total del período</b>  |              | <u>\$1,988.15</u> | <u>\$2,150.82</u> |
| Ganancias por título participación básicas (expresada en moneda (\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota): |              | <u>\$ 0.05</u>    | <u>\$ 0.06</u>    |
| <b>Beneficios netos por cuota</b>   |              |                   |                   |
| 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>12,048.00</u>  |

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

## 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.)

Estado de cambios en el patrimonio intermedio (no auditado)

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024

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

| Conceptos  | Notas | Participaciones    | Resultados del presente ejercicio | Patrimonio restringido | Patrimonio total   |
|--|-------|--------------------|-----------------------------------|------------------------|--------------------|
| <b>Balance al 1 de enero de 2024</b>                                 |       | \$60,795.32        | \$ -                              | \$4,259.89             | \$65,055.21        |
| Incremento por nuevas cuotas de participación                        |       | 3,612.90           | -                                 | -                      | 3,612.90           |
| Beneficios distribuidos  |       | -                  | (1,819.04)                        | 295.33                 | (1,523.71)         |
| Ajuste por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión |       | -                  | (331.78)                          | 331.78                 | -                  |
| Utilidad del período   |       | -                  | <u>2,150.82</u>                   | -                      | <u>2,150.82</u>    |
| <b>Balance al 30 de junio de 2024</b>                                | 15    | <u>\$64,408.22</u> | <u>\$ -</u>                       | <u>\$4,887.00</u>      | <u>\$69,295.22</u> |
| <b>Balance al 1 de enero de 2025</b>                                 |       | \$64,863.24        | \$ -                              | \$6,134.53             | \$70,997.77        |
| Incremento por nuevas cuotas de participación                        |       | -                  | -                                 | -                      | -                  |
| Beneficios distribuidos  |       | -                  | (1,663.87)                        | 304.69                 | (1,359.18)         |
| Ajuste por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión |       | -                  | (324.28)                          | 324.28                 | -                  |
| Utilidad del período   |       | -                  | <u>1,988.15</u>                   | -                      | <u>1,988.15</u>    |
| <b>Balance al 30 de junio de 2025</b>                                | 15    | <u>\$64,863.24</u> | <u>\$ -</u>                       | <u>\$6,763.50</u>      | <u>\$71,626.74</u> |

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

**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 flujo de efectivo intermedio (no auditado)

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024

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

|  | <b>Notas</b> | <b>2025</b>       | <b>2024</b>       |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:               |              |                   |                   |
| Intereses recibidos  |              | \$ 27.43          | \$ 22.79          |
| Beneficios recibidos   |              | 67.84             | 109.54            |
| Depósitos por arrendamientos operativos recibidos                          |              | 8.10              | 31.88             |
| Cobros a inquilinos  |              | 3,221.75          | 2,950.37          |
| Pagos a proveedores de servicios   |              | (370.87)          | (307.20)          |
| Pago de intereses sobre préstamos  |              | (644.74)          | (516.93)          |
| Otros pagos relativos a la actividad                                       |              | <u>(860.31)</u>   | <u>(715.43)</u>   |
| <b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>                 |              | <u>1,449.20</u>   | <u>1,575.02</u>   |
| Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:               |              |                   |                   |
| Adquisición de inversiones inmobiliarias                                   |              | -                 | <u>(3,672.03)</u> |
| <b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>                     |              | <u>-</u>          | <u>(3,672.03)</u> |
| Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:          |              |                   |                   |
| Aportes de los partícipes  |              | -                 | 3,612.90          |
| Pago de dividendos   |              | (1,436.37)        | (1,565.31)        |
| Préstamos pagados  |              | <u>(114.63)</u>   | <u>(240.34)</u>   |
| <b>Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de financiamiento</b> |              | <u>(1,551.00)</u> | <u>1,807.25</u>   |
| Disminución neta en el efectivo y equivalentes de efectivo                 |              | (101.80)          | (289.76)          |
| Efectivo y equivalente de efectivo al 1 de enero                           |              | <u>2,526.53</u>   | <u>1,721.25</u>   |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de junio</b>                  | 6. b)        | <u>\$2,424.73</u> | <u>\$1,431.49</u> |

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

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+

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

## Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)

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

---

### 1. Identificación del Fondo

- a. Los estados financieros intermedios y las notas que acompañan corresponden al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ (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 intermedios en conjunto del Fondo están conformados por: el Balance General Intermedio, Estado de Resultado Integral Intermedio, Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio, Estado de Flujos de Efectivo Intermedio y las notas a los estados financieros intermedios.

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en Balance General Intermedio 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 intermedio clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo intermedio se prepara utilizando el método directo.

- c. Las cifras presentadas en los estados financieros intermedios y las de sus notas, tienen su origen en los saldos definitivos del Libro Diario Mayor, los cuales son elaborados de acuerdo con los modelos establecidos en el Capítulo V del Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión NDMC-08.
- d. Los estados financieros intermedios que se presentan son el Balance General al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, y el resto de los estados financieros intermedios cubren un período del 1 de enero al 30 de junio de 2025 y 2024.
- e. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ es clasificado como cerrado, constituido en El Salvador con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: Calle El Mirador y 87 avenida norte, complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02, Colonia Escalón, Distrito San Salvador, Municipio San Salvador Centro y Departamento de San Salvador, El Salvador
- f. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, tiene por objeto la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado salvadoreño, tanto del sector público como del sector privado, así como en certificados de depósitos a plazo fijo, cuotas de participación en fondos de inversión abiertos, cuentas de ahorro y corrientes. Es un Fondo de mediano a largo plazo debido a su composición de cartera de inversiones.

# 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 intermedios (no auditados)

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

---

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

- g. El Fondo fue constituido por un plazo de 30 años.
- h. Los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2024 fueron aprobados por Junta Directiva N° 07/2025 de fecha 10 de julio de 2025 para su respectiva divulgación.
- i. Los estados financieros intermedios 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 intermedios publicados, a las notas o que estas últimas no han sido publicadas en su totalidad, podrá requerir a la Gestora por cuenta del Fondo efectúe los cambios necesarios, por lo que se hará una nueva publicación, en el mismo periódico de circulación nacional que fue publicada originalmente, acompañado de su nota explicativa propuesta por la Gestora y aprobada por la Superintendencia.
- j. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ es administrado por Atlántida Capital, S. A. Gestora de fondos de inversión, cuya actividad principal es la administración de fondos de inversión, es una sociedad salvadoreña subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S. A., regida por las leyes de El Salvador y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero, con domicilio en Avenida Albert Einstein, Urbanización Lomas de San Francisco, No 17, Distrito Antiguo Cuscatlán, Municipio Libertad Este Departamento La Libertad, El Salvador. la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador.

## 2. Bases de preparación

### a) Declaración sobre las bases de preparación

Las normas utilizadas en la preparación de los estados financieros intermedios han sido emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva. Los estados financieros intermedios 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, prevaleciendo la normativa emitida por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva, cuando haya conflicto con las Normas de Contabilidad 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 de Contabilidad NIIF. Se deberá presentar en nota las principales divergencias entre las normas utilizadas y las Normas de Contabilidad NIIF.

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

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

## Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)

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

---

### **b) Bases de medición**

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

### **c) Moneda funcional y de presentación**

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros intermedios 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 intermedios 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 intermedios 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 intermedios. Los activos, pasivos, ingresos y gastos son reconocidos en los estados financieros intermedios 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 intermedios, 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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no había efectuado ningún cambio en las políticas contables.

## **3. Políticas contables significativas**

### **a) Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

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

## Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)

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

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

## Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)

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

---

### **d) Propiedades de inversión**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **e) 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.

# 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 intermedios (no auditados)

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

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

### 4. Política de inversión

El 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.

La política de inversión del Fondo fue autorizada el 14 de marzo de 2019, a continuación, se presenta un resumen de esta:

| <b>Dimensión</b>                                     | <b>Descripción</b>   |
|--|--|
| <b>Tipo de inmuebles</b>                             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Comercio, Restaurantes</li><li>• Oficinas, Educación</li><li>• Bodegas, Ofibodegas, Parques Industriales, Zonas francas</li><li>• Hoteles, Servicios de Salud</li><li>• Sector Público, Sector Privado</li><li>• Viviendas</li><li>• Rústico o urbano.</li></ul>   |
| <b>Zona geográfica</b>                               | Preferiblemente en el área Metropolitana de San Salvador; sin embargo, también podrá ser en zonas urbanas al interior del país.  |
| <b>Sectores de inversión por actividad económica</b> | Comercial, residencial, industrial (Bodegas, Ofibodegas, Zonas Francas), salud, educación, turismo, sector público y sector privado.   |
| <b>Generación de flujos de ingreso</b>               | Provenientes de ingresos por alquileres, intereses de las inversiones, venta de inmuebles o títulos de la cartera financiera, y otros ingresos debidamente pactados en los contratos de arrendamiento.   |
| <b>Característica de la inversión</b>                | De mediano a largo plazo.  |
| <b>País de ubicación de inmuebles</b>                | 100 % en El Salvador   |
| <b>Condiciones de Inmuebles</b>                      | <ul style="list-style-type: none"><li>a) Estar completamente terminados;</li><li>b) Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del propietario;</li><li>c) Encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte del Fondo Inmobiliario;</li><li>d) Ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia, o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca;</li></ul> |

**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 intermedios (no auditados)**

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

| <b>Dimensión</b>                                   | <b>Descripción</b>   |
|--|--|
|  | <p>e) Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y</p> <p>f) Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.</p>   |
| <b>Criterios mínimos exigidos a los inmuebles</b>  | <p>La ubicación geográfica de los inmuebles se escogerá con relación a las expectativas de la zona en relación a las plusvalías presentadas, la cercanía a los diferentes servicios y la proyección de desarrollo, todo de acuerdo al criterio de un especialista en la materia. Se contarán con evaluaciones cualitativas y cuantitativas (evitando zonas de delincuencia).</p> <p>Los inmuebles a ser incorporados deben tener antigüedades, preferiblemente, inferiores a los 15 años o que en ocasión de las mejoras realizadas a los mismos reflejen esta antigüedad. Las propiedades a adquirir pueden estar total o parcialmente ocupadas.</p> <p>Los inmuebles deben reflejar un buen mantenimiento general de las instalaciones (áreas comunes, equipos y demás componentes de la propiedad) a criterio de un ingeniero o especialista en la materia.</p> <p>No se establece un monto mínimo de inversión en edificio o inmueble</p> <p>Los inquilinos podrán ser personas naturales, jurídicas, extranjeras con domicilio local que pertenezcan a los sectores de inversión establecidos en el reglamento del fondo. Podrán ser arrendatarios también personas relacionadas a la Gestora que administra el fondo Inmobiliario, otros Fondos de Inversión administrados por la misma Gestora o administrados por Gestoras relacionadas a ella, las entidades que formen parte del Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial de la Gestora, siempre y cuando el canon de arrendamiento corresponda al precio de mercado para este tipo de inmueble. La gestora revelará dicho canon de ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario, en el momento que se presente el evento.</p> |
| <b>Concentración máxima por arrendatario</b>       | 50% con relación al total de ocupación por inmueble, o del cien por ciento, en el caso que el Fondo posea más de un inmueble, en función de la vocación o tipo de inmueble que se trate. En todo caso, la Gestora deberá observar en todo momento, los límites aplicables en materia de ingresos aplicables a rentas, establecido en el art.37 de la NDMC-17.  |
| <b>Concentración máxima por Inmueble</b>           | 80% con relación al patrimonio del Fondo.  |
| <b>Máximo de concentración por zona geográfica</b> | 80% con relación al patrimonio del Fondo.  |

**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 intermedios (no auditados)

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

| <b>Dimensión</b>  | <b>Descripción</b>  |
|---|---|
| <b>Concentración de Ingresos aplicables a rentas</b>  | Los ingresos provenientes de un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrán exceder del cincuenta por ciento de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario.  |
| <b>Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a partícipes (aprobación de Junta Directiva).</b> | Inmuebles adquiridos a personas relacionadas, considerando como un máximo del 40 % del total del patrimonio del Fondo;<br>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.  |
| <b>Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento</b>   | Dólares de los Estados Unidos de América.   |
| <b>Otras políticas de inversión</b>   | La adquisición y venta de los bienes inmuebles requerirá de valoración previa, de conformidad con las normas establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.   |
| <b>Límites a remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de inmuebles</b>  | 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.<br><br>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: <ol style="list-style-type: none"> <li>i. Estado actual del inmueble;</li> <li>ii. En el caso de ampliaciones, análisis de la demanda potencial, la proyección de los flujos de caja esperados, así como la simulación de escenarios por factores que incidan en dichos flujos;</li> <li>iii. Ventajas y desventajas asociadas a las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones;</li> <li>iv. Fuentes de financiamiento;</li> <li>v. Análisis sobre el impacto que las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones tendrán sobre el rendimiento del Fondo;</li> <li>vi. Permisos correspondientes; y</li> <li>vii. Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva.</li> </ol> |

**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 intermedios (no auditados)**

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

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

**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 intermedios (no auditados)**

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

| <b>Dimensión</b> | <b>Descripción</b>   |
|------------------|--|
|                  | 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.  |

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:

| <b>Instrumentos</b>  | <b>Mínimo</b> | <b>Máximo</b> |
|--|---------------|---------------|
| 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%           |

**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 intermedios (no auditados)**

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

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

**Límites de inversión**

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

# 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 intermedios (no auditados)

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

---

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

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

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

- a) Límites con relación a los activos del Fondo de Inversión:  
El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que representen más del ochenta por ciento del activo del Fondo.
- b) Límites con relación a los activos del emisor y mismo emisor:  
El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que representen más de treinta por ciento del activo del emisor con base a los últimos estados financieros publicados por el emisor. Este porcentaje también es aplicable a la inversión que puede realizar un Fondo en una misma emisión de valores. En estos límites se incluyen las operaciones de reporto.
- c) Límites con relación al Grupo Empresarial o Conglomerado:
  - i. El Fondo no deberá poseer más del veinticinco por ciento del total de sus activos, en valores emitidos o garantizados por sociedades pertenecientes a un mismo conglomerado financiero o grupo empresarial distinto al que pertenezca la Gestora; se incluyen en este límite los valores emitidos con cargo a patrimonios independientes administrados por estas sociedades, así como los depósitos de dinero, en el banco del referido conglomerado. También se incluyen los valores que garantizan las operaciones de reporto. Se exceptúan de este límite las cuentas corrientes o de ahorro que se utilicen para operatividad del Fondo; y
  - ii. El Fondo puede poseer hasta el diez por ciento del total de sus activos en valores de renta fija emitidos por una entidad vinculada a la Gestora, siempre y cuando estos instrumentos sean grado de inversión en el caso de valores extranjeros y los instrumentos de deuda local tengan una clasificación de riesgo de largo plazo no menor a la categoría A y N-2 para instrumentos de corto plazo.

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

## Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)

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

---

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

### **5. Gestión de los riesgos financieros y operacionales**

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**

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

A continuación, se muestra la posición de riesgos por medio del Valor en Riesgo, que refleja la probabilidad de que el Fondo deba asumir una pérdida, proveniente de la cartera financiera, asumida durante el período del 1 de enero al 30 de junio de 2025 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024:

| Mes        | 2025     |         | 2024     |         |
|------------|----------|---------|----------|---------|
|            | VAR (\$) | VAR (%) | VAR (\$) | VAR (%) |
| Enero      | 2,802.40 | 3.93%   | 1,996.90 | 3.06%   |
| Febrero    | 2,890.13 | 4.03%   | 2,033.12 | 3.10%   |
| Marzo      | 2,811.70 | 3.95%   | 2,235.53 | 3.25%   |
| Abril      | 2,896.81 | 4.05%   | 2,309.47 | 3.34%   |
| Mayo       | 3,079.56 | 4.29%   | 2,308.70 | 3.32%   |
| Junio      | 2,662.21 | 3.72%   | 2,616.21 | 3.78%   |
| Julio      | N/A      | N/A     | 2,652.37 | 3.80%   |
| Agosto     | N/A      | N/A     | 2,749.00 | 3.91%   |
| Septiembre | N/A      | N/A     | 2,718.69 | 3.89%   |
| Octubre    | N/A      | N/A     | 2,770.46 | 3.92%   |
| Noviembre  | N/A      | N/A     | 3,116.09 | 4.40%   |
| Diciembre  | N/A      | N/A     | 3,209.98 | 4.52%   |

| Mes        | 2025            |                            | 2024            |                            |
|------------|-----------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|
|            | Volatilidad (%) | Duración Modificada (años) | Volatilidad (%) | Duración Modificada (años) |
| Enero      | 1.69%           | 0.0027                     | 1.31%           | 0.0027                     |
| Febrero    | 1.73%           | 0.0027                     | 1.33%           | 0.0027                     |
| Marzo      | 1.70%           | 0.0027                     | 1.40%           | 0.0027                     |
| Abril      | 1.74%           | 0.0027                     | 1.44%           | 0.0027                     |
| Mayo       | 1.84%           | 0.0027                     | 1.43%           | 0.0027                     |
| Junio      | 1.60%           | 0.0027                     | 1.62%           | 0.0027                     |
| Julio      | N/A             | N/A                        | 1.63%           | 0.0027                     |
| Agosto     | N/A             | N/A                        | 1.68%           | 0.0027                     |
| Septiembre | N/A             | N/A                        | 1.67%           | 0.0027                     |
| Octubre    | N/A             | N/A                        | 1.69%           | 0.0027                     |
| Noviembre  | N/A             | N/A                        | 1.89%           | 0.0027                     |
| Diciembre  | N/A             | N/A                        | 1.94%           | 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.

**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 intermedios (no auditados)**

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

- c) **Riesgo de tasa de interés:**  
 Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros del Fondo fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. El ingreso y flujos de efectivo del Fondo están influenciados por estos cambios. Para más información sobre límites y herramientas de medición consultar AC-008 Manual para la Gestión Integral de Riesgos.
- d) **Riesgo de precio:**  
 Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. Atlántida Capital administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros. Para más información sobre límites y herramientas de medición consultar AC-008 Manual para la Gestión Integral de Riesgos.
- e) **Riesgo de liquidez:**  
 Es el riesgo que el Fondo tenga dificultades en obtener financiamiento para cumplir sus compromisos relacionados a instrumentos financieros. El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración del Fondo mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas 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 30 de junio de 2025 y del 1 enero al 31 de diciembre de 2024:

| Mes        | 2025            |               | 2024          |               |
|------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
|            | Alta liquidez % | Otros valores | Alta liquidez | Otros valores |
| Enero      | 2.00%           | 98.00%        | 2.00%         | 98.00%        |
| Febrero    | 3.00%           | 97.00%        | 2.00%         | 98.00%        |
| Marzo      | 3.00%           | 97.00%        | 2.00%         | 98.00%        |
| Abril      | 2.00%           | 98.00%        | 1.00%         | 99.00%        |
| Mayo       | 2.00%           | 98.00%        | 1.00%         | 99.00%        |
| Junio      | 3.00%           | 97.00%        | 2.00%         | 98.00%        |
| Julio      | N/A             | N/A           | 2.00%         | 98.00%        |
| Agosto     | N/A             | N/A           | 3.00%         | 97.00%        |
| Septiembre | N/A             | N/A           | 3.00%         | 97.00%        |
| Octubre    | N/A             | N/A           | 3.00%         | 97.00%        |
| Noviembre  | N/A             | N/A           | 3.00%         | 97.00%        |
| Diciembre  | N/A             | N/A           | 3.00%         | 97.00%        |

**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 intermedios (no auditados)

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

**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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

**2025**

| <b>Título</b>                     | <b>Valor</b> | <b>Clasificación de Riesgo</b> | <b>Plazo en días</b> | <b>Días al vencimiento</b> |
|-----------------------------------|--------------|--------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Cuentas corrientes:               |              |                                |                      |                            |
| Banco Atlántida El Salvador, S.A. | 2,410.07     | AA-                            | 0                    | 0                          |
| Banco de América Central, S.A.    | 2.92         | AAA                            | 0                    | 0                          |
| Banco Agrícola, S.A.              | 2.69         | AAA                            | 0                    | 0                          |

**2024**

| <b>Título</b>                  | <b>Valor</b> | <b>Clasificación de Riesgo</b> | <b>Plazo en días</b> | <b>Días al vencimiento</b> |
|--------------------------------|--------------|--------------------------------|----------------------|----------------------------|
| 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                          |

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

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no contaba con instrumentos financieros derivados.

**III. Partidas fuera de balance general**

Las partidas fuera de balance general se describen a continuación:

|  | <b>30 de junio de 2025</b>     | <b>Vencimiento</b>         |
|--|--------------------------------|----------------------------|
| Garantías constituidas a favor de los partícipes | \$ 6,350.00                    | Menos de un año            |
| Valores propios en custodia                      | <u>76,672.31</u>               | Más de un año a cinco años |
| <b>Total</b>                                     | <b><u>\$83,022.31</u></b>      |                            |
|  | <b>31 de diciembre de 2024</b> | <b>Vencimiento</b>         |
| 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 |
| <b>Total</b>                                     | <b><u>\$83,014.21</u></b>      |                            |

# 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 intermedios (no auditados)

*(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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no poseía activos financieros deteriorados.

### **VI. Valor de activos y pasivos financieros**

#### i) Jerarquía del valor razonable

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

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

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

**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 intermedios (no auditados)**

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

- 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 30 de junio 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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

| <b>2025</b>             |                       |                       |                       |  |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| <b><u>Activo</u></b>    | <b><u>Nivel 1</u></b> | <b><u>Nivel 2</u></b> | <b><u>Nivel 3</u></b> |  |
| Cuotas de participación | \$ -                  | \$8,066.28            | \$ -                  |  |
| Total                   | \$ -                  | \$8,066.28            | \$ -                  |  |
| <b>2024</b>             |                       |                       |                       |  |
| <b><u>Activo</u></b>    | <b><u>Nivel 1</u></b> | <b><u>Nivel 2</u></b> | <b><u>Nivel 3</u></b> |  |
| Cuotas de Participación | \$ -                  | \$7,761.59            | \$ -                  |  |
| Total                   | \$ -                  | \$7,761.59            | \$ -                  |  |

- f) Riesgo operacional

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

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

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

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

**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 intermedios (no auditados)

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

---

**6. Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la composición del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo era la siguiente:

|                                  | <b>2025</b>       | <b>2024</b>       |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Depósitos en cuenta corriente    | \$2,415.68        | \$2,517.80        |
| Productos financieros por cobrar | <u>9.05</u>       | <u>8.73</u>       |
| Total                            | <u>\$2,424.73</u> | <u>\$2,526.53</u> |

b) Conciliación del efectivo y equivalentes de efectivo con el estado de flujos de efectivo:

|   | <b>2025</b>       | <b>2024</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
| Depósitos en cuenta corriente                                       | \$2,415.68        | \$2,517.80        |
| Productos financieros por cobrar                                    | <u>9.05</u>       | <u>8.73</u>       |
| Total partidas del efectivo y equivalentes de efectivo              | <u>\$2,424.73</u> | <u>\$2,526.53</u> |
| Saldo de efectivo y equivalentes según estado de flujos de efectivo | <u>\$2,424.73</u> | <u>\$2,526.53</u> |

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

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

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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 intermedios (no auditados)

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

---

**7. Inversiones financieras**

**7.1. Activos financieros mantenidos para negociar, a valor razonable:**

| <b>Por Instrumento</b>             |  | <b>Valor razonable</b>        |                                   |
|------------------------------------|--|-------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Tipo Instrumento</b>            |  | <b>Al 30 de junio de 2025</b> | <b>Al 31 de diciembre de 2024</b> |
| Inversiones en fondos de inversión |  | <u>\$8,066.28</u>             | <u>\$7,761.59</u>                 |

  

| <b>Por Emisor</b>   |                    | <b>Valor razonable</b>        |                                   |
|---|--------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Emisor</b>   | <b>Instrumento</b> | <b>Al 30 de junio de 2025</b> | <b>Al 31 de diciembre de 2024</b> |
| Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida | Participaciones    | <u>\$8,066.28</u>             | <u>\$7,761.59</u>                 |

**7.2. Activos financieros cedidos en garantía:**

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo a la fecha de preparación de los estados financieros no había cedido títulos en garantía.

**7.3. Activos financieros pendientes de liquidación:**

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo a la fecha de preparación de los estados financieros no tenía activos pendientes de liquidar.

**7.4. Inversiones financieras recibidas en pago:**

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo a la fecha de preparación de los estados financieros no había recibido inversiones financieras como pago.

Límites de inversión:

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo a la fecha de preparación de los estados financieros no excedió los límites permitidos de inversión en cartera financiera. Lo anterior acorde al artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios.

**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 intermedios (no auditados)

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

---

**8. Cuentas por cobrar**

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Fondo presenta saldos en cuentas por cobrar de \$311.26 y \$424.76, respectivamente, que se compone de la siguiente forma.

|                          | <b>2025</b>     | <b>2024</b>     |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Rendimientos             | \$ -            | \$ 67.84        |
| Alquileres por cobrar    | 302.32          | 352.21          |
| Otras cuentas por cobrar | <u>8.94</u>     | <u>4.71</u>     |
| Total                    | <u>\$311.26</u> | <u>\$424.76</u> |

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

**9. Propiedades de inversión**

**9.1. Propiedades de inversión**

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

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)

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

b) El saldo de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se presenta de la siguiente manera:

|  | Saldo al<br>31/12/2024 | Adquisición | Mejoras<br>y otros | Plusvalía<br>(minusvalía) | Saldo al<br>30/06/2025 |
|--|------------------------|-------------|--------------------|---------------------------|------------------------|
| Edificio Torre Futura  | \$ 8,534.67            | \$ -        | \$ -               | \$ -                      | \$ 8,534.67            |
| Edificio Avante  | 5,455.50               | -           | -                  | -                         | 5,455.50               |
| Edificio Centro Financiero Banco Atlántida                           | 10,599.07              | -           | -                  | 165.93                    | 10,765.00              |
| Inmuebles Confía (Condominio comercial Loma Linda y terrenos Confía) | 7,125.00               | -           | -                  | -                         | 7,125.00               |
| Bodegas Westgate   | 8,600.00               | -           | -                  | -                         | 8,600.00               |
| Edificio Insigne   | 5,647.30               | -           | -                  | -                         | 5,647.30               |
| Nave 9 Zona Franca Internacional                                     | 4,755.00               | -           | -                  | -                         | 4,755.00               |
| Edificio Centro Financiero Optima                                    | 1,295.00               | -           | -                  | -                         | 1,295.00               |
| Local Torre Futura   | 375.35                 | -           | -                  | -                         | 375.35                 |
| Inmueble SISA  | 1,545.00               | -           | -                  | -                         | 1,545.00               |
| Inmueble San Antonio Abad  | 805                    | -           | -                  | -                         | 805.00                 |
| Inmueble Col. Maquilishuat   | 6,999.62               | -           | -                  | 50.38                     | 7,050.00               |
| Edificio Construcciones Consolidadas                                 | 484.99                 | -           | -                  | 10.00                     | 494.99                 |
| Condominio El Encuentro Opico  | 695.00                 | -           | -                  | -                         | 695.00                 |
| Condominio El Encuentro Sonsonate                                    | 440.00                 | -           | -                  | -                         | 440.00                 |
| Edificio Centro Confía Manuel E. Araujo                              | 8,075.00               | -           | -                  | -                         | 8,075.00               |
| Agencia Apopa  | 753.67                 | -           | -                  | 19.33                     | 773.00                 |
| Agencia Santa Tecla  | 489.22                 | -           | -                  | 15.79                     | 505.01                 |
| Agencia San Vicente  | 358.08                 | -           | -                  | 13.42                     | 371.50                 |
| Agencia San Miguel   | 943.92                 | -           | -                  | 21.08                     | 965.00                 |
| Agencia San Miguel Parqueo   | 383.18                 | -           | -                  | 11.82                     | 395.00                 |
| Agencia Soyapango  | 743.97                 | -           | -                  | 16.53                     | 760.50                 |
|  | <u>\$75,103.53</u>     | <u>\$ -</u> | <u>\$ -</u>        | <u>\$324.28</u>           | <u>\$75,427.82</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 intermedios (no auditados)

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

| Inmueble  | Saldo al<br>31/12/2023 | Adquisición       | Mejoras<br>y otros | Plusvalía<br>(minusvalía) | Saldo al<br>31/12/2024 |
|---|------------------------|-------------------|--------------------|---------------------------|------------------------|
| Edificio Torre Futura   | \$ 8,513.24            | \$ -              | \$ -               | \$ 21.43                  | \$ 8,534.67            |
| Edificio Avante   | 5,494.83               | -                 | -                  | (39.33)                   | 5,455.50               |
| Edificio Centro Financiero Banco Atlántida                              | 10,428.99              | -                 | 4.07               | 166.01                    | 10,599.07              |
| Inmuebles Confía (Condominio comercial<br>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                                    | 403.78                 | -                 | -                  | 81.21                     | 484.99                 |
| 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  | -                      | 943.91            | -                  | -                         | 943.91                 |
| 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 intermedios (no auditados)

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

---

Generando ingresos por rentas de \$3,151.78 por el período terminado el 30 de junio de 2025 (\$3,005.21 en 2024), el Fondo había incurrido en gastos por mantenimiento de las propiedades de inversión por un monto de \$66.08 (\$10.01 en 2024).

- c) Restricciones cobro de ingresos derivados de las propiedades de inversión  
Por el período terminado el 30 de junio de 2025 y 2024 el Fondo no posee restricciones de cobros, respectivamente.
- d) Obligaciones contractuales por adquisición o mantenimiento de propiedades de inversión  
El Fondo no posee obligaciones que deriven de contratos por adquisición o mantenimiento de las Propiedades de Inversión por el período terminado el al 30 de junio de 2025 y 2024.

### 9.2. Propiedades mantenidas para la venta

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

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

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no presenta propiedades mantenidas para la venta.

#### **Bienes inmuebles recibidos en pago**

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Fondo no había recibido bienes inmuebles en pago.

### 10. Pasivos financieros a valor razonable

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 en el Fondo no existían saldos en pasivos 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 intermedios (no auditados)**

*(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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 fue de \$954.98 y \$1,044.03, respectivamente, que se compone de la forma siguiente:

|                                     | <b>2025</b>     | <b>2024</b>       |
|-------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Comisiones por administración       | \$133.13        | \$ 163.43         |
| Servicios de terceros               | 16.27           | 16.27             |
| Retenciones impuesto sobre la renta | 1.02            | 0.31              |
| Otras cuentas por pagar             | <u>804.56</u>   | <u>864.02</u>     |
|                                     | <u>\$954.98</u> | <u>\$1,044.03</u> |

**12. Comisiones por pagar**

a) Comisiones pendientes de pago a la Gestora

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Fondo presentaba un monto de \$133.13 (\$163.43 en 2024) en concepto de comisiones pendientes de pago a Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión, los cuales forman parte de las cuentas por pagar.

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 2.00 %.

c) Comisiones pagadas a la Gestora

Durante el período comprendido entre el 1 de enero al 30 de junio de 2025 se pagó a la Gestora Atlántida Capital, S.A. en concepto de comisiones por administración del fondo la suma de \$829.03 (\$1,734.74 en 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 intermedios (no auditados)**

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

**13. Préstamos por pagar**

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Fondo refleja los siguientes préstamos con instituciones del sistema financiero e incluyen intereses devengados:

|   | <b>2025</b>        | <b>2024</b>        |
|---|--------------------|--------------------|
| Préstamo N° 3120908271 por un monto de \$8,000.00 a una tasa de interés anual del 10.00% por un plazo de 15 años otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S. A., otorgado el 18/05/2023, cuenta con garantía Hipotecaria. | \$ 7,480.97        | \$ 7,559.97        |
| Préstamo N° 3120609780 por un monto de \$4,000.00 a una tasa de interés anual del 10.00% por un plazo de 15 años otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S. A., otorgado el 11/09/2019, cuenta con garantía Hipotecaria. | 3,413.21           | 3,440.36           |
| Préstamo N° 3120700576 por un monto de \$2,500.00 a una tasa de interés anual del 10.00% por un plazo de 15 años otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S. A., otorgado el 15/12/2020, cuenta con garantía Hipotecaria. | 2,316.19           | 2,324.67           |
| Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120908271 por un monto de \$8,000.00  | 26.64              | 22.74              |
| Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120603780 por un monto de \$4,000.00  | 17.77              | 15.99              |
| Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120700576 por un monto de \$2,500.00  | <u>8.88</u>        | <u>8.10</u>        |
| Total   | 13,263.66          | 13,371.84          |
| Porción que vence en un año   | <u>(260.63)</u>    | <u>(448.89)</u>    |
| Porción a largo plazo   | <u>\$13,003.03</u> | <u>\$12,922.95</u> |

Los gastos por obligaciones financieras para período de 1 de enero y 30 de junio se detallan a continuación:

|   | <b>2025</b>     | <b>2024</b>     |
|---|-----------------|-----------------|
| Gastos por intereses por obligaciones financieras | \$651.19        | \$521.92        |
| Comisiones por obligaciones financieras           | <u>0.01</u>     | <u>0.04</u>     |
| Total   | <u>\$651.20</u> | <u>\$521.96</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 intermedios (no auditados)

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

---

**14. Provisiones**

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Fondo no poseía provisiones.

**15. Patrimonio**

**a) Cuotas de participación**

**Número de cuotas de participación emitidas y pagadas**

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el número de cuotas de participación del Fondo asciende a 12,048, 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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el valor unitario de las cuotas de participación es de \$5,945.11 y \$5,892.91, respectivamente.

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

Al 30 de junio de 2025 las cuotas de participación presentaron los siguientes movimientos:

|  |               |
|--|---------------|
| Saldo inicial al 1 de enero de 2025      | 12,048        |
| Aportes del período por nuevas emisiones | <u>0.00</u>   |
| Saldo al 30 de junio 2025                | <u>12,048</u> |

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

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

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

**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 intermedios (no auditados)**

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

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

**Estructura de participación de los partícipes en el Fondo al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024**

| <b>Junio 2025</b>        |               |                           |
|--------------------------|---------------|---------------------------|
| <b>Tipo de partícipe</b> | <b>Cuotas</b> | <b>% de participación</b> |
| Natural                  | 201           | 1.67                      |
| Jurídico                 | <u>11,847</u> | <u>98.33</u>              |
|                          | <u>12,048</u> | <u>100.00</u>             |
| <b>Diciembre 2024</b>    |               |                           |
| <b>Tipo de partícipe</b> | <b>Cuotas</b> | <b>% de participación</b> |
| Natural                  | 214           | 1.78                      |
| Jurídico                 | <u>11,834</u> | <u>98.22</u>              |
|                          | <u>12,048</u> | <u>100.00</u>             |

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

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

**b) Aumentos de capital**

Durante el período que finalizó el 30 de junio de 2025 no se realizó emisión de nuevas cuotas de participación.

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.

**c) Disminuciones de capital voluntarias y parciales**

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 no se realizaron disminuciones de capital.

**d) Elementos adicionales a las participaciones**

La utilidad del período terminado el 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 que acompañan a las participaciones asciende a \$1,988.15 y \$4,779.82, 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 intermedios (no auditados)

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

---

El patrimonio restringido es resultado de la plusvalía de los inmuebles en los que ha invertido el Fondo y de ingresos devengados y no percibidos, ascendiendo el valor a \$6,763.50 al 30 de junio de 2025 (\$5,835.44 por plusvalías y \$928.06 por ingresos no percibidos) y \$6,134.53 al 31 de diciembre de 2024 (\$5,511.16 por plusvalías y \$623.38 por ingresos no percibidos).

### **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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los beneficios netos por distribuir ascienden a \$554.57 y \$631.75, respectivamente.

### **f) Valor unitario de cuotas de participación**

Al 30 de junio de 2025 el número de cuotas emitidas asciende a 12,048 y el valor unitario de las cuotas de participación asciende a \$5,945.11, totalizando un patrimonio de \$71,626.74 y 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

### **g) Total de cuotas de participación**

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

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

**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 intermedios (no auditados)

*(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 período terminado el 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente.

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

**Ingresos:**

|   | <b>2025</b>     | <b>2024</b>     |
|---|-----------------|-----------------|
| Intereses por depósito en cuentas corrientes    | \$ 27.75        | \$ 18.35        |
| Ingresos por inversiones en fondos de inversión | 304.68          | 295.34          |
| Otros   | <u>0.00</u>     | <u>4.45</u>     |
| Total   | <u>\$332.43</u> | <u>\$318.14</u> |

Por el período terminado el 30 de junio de 2025 y 2024 el Fondo no posee gastos por intereses y dividendos.

*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 y dividendos pendientes de cobro

Al 30 de junio de 2025 y 2024 los ingresos financieros devengados y no percibidos por el Fondo son los siguientes:

|   | <b>2025</b>     | <b>2024</b>     |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingresos no percibidos                          |                 |                 |
| Intereses por depósito en cuentas corrientes    | \$ -            | \$ -            |
| Ingresos por inversiones en fondos de inversión | <u>304.68</u>   | <u>295.34</u>   |
| Total   | <u>\$304.68</u> | <u>\$295.34</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 intermedios (no auditados)

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

---

**17. Ingresos por arrendamientos**

*Arrendamiento operativo*

Por el período terminado el 30 de junio de 2025 el Fondo presenta un monto de \$3,151.78 (\$3,005.21 en 2024) en concepto de ingresos por arrendamiento operativo.

**18. Ganancias o pérdidas en inversiones financieras**

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

Por el período terminado el 30 de junio de 2025 y 2024 el Fondo presenta ingresos y gastos generados por activos y pasivos financieros.

**Ingresos:**

| <b>Ingresos percibidos</b>                      | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|---|----------------|----------------|
| Intereses por depósitos en cuenta corriente     | \$27.75        | \$18.35        |
| Ingresos por inversiones en fondos de inversión | -              | -              |
| Otros   | <u>2.34</u>    | <u>4.45</u>    |
|   | <u>\$30.09</u> | <u>\$22.80</u> |

**Gastos:**

| <b>Gastos pagados</b>             | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Comisiones operaciones bursátiles | \$1.83        | \$4.56        |
| Custodia de valores               | <u>0.06</u>   | <u>1.61</u>   |
| Total                             | <u>\$1.89</u> | <u>\$6.17</u> |

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

Al 30 de junio de 2025 y 2024 el Fondo no presenta cambios en valor razonable de activos y pasivos 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 intermedios (no auditados)**

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

Las ganancias o pérdidas provenientes de las variaciones en el valor razonable de activos y pasivos financieros se muestran a continuación, para los períodos terminados el 30 de junio de 2025 y 2024:

| <b>Medidas</b> | <b>2025</b>     |               | <b>2024</b>     |               |
|----------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
|                | <b>Activo</b>   | <b>Pasivo</b> | <b>Activo</b>   | <b>Pasivo</b> |
| Ganancias      | \$304.68        | \$ -          | \$295.34        | \$ -          |
| Pérdidas       | -               | -             | -               | -             |
| Resultado      | <u>\$304.68</u> | <u>\$ -</u>   | <u>\$295.34</u> | <u>\$ -</u>   |

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

Por el período terminado el 30 de junio de 2025 y 2024 el Fondo no presenta partidas en concepto de constitución o reversión de deterioro de activos financieros.

**19. Ganancias o pérdidas netas en propiedades de inversión**

Al 30 de junio de 2025 y 2024 el Fondo presenta ganancias por revalúo de sus propiedades de inversión por un monto de \$324.28 y \$331.78, respectivamente.

**20. Gastos por gestión**

- a) Remuneraciones por administración del Fondo  
 El gasto de comisiones por administración del Fondo por el período terminado el 30 de junio de 2025 y 2024 ascendió a \$798.73 y \$759.80, respectivamente.
- b) Cambios en los porcentajes de las comisiones por administración  
 El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, al 30 de junio de 2025 mantuvo una tasa del 2.25% de comisión por administración y al 30 de junio de 2024, no ha realizado cambios a la comisión de administración inicial del 2% anual, provisionada diaria, sobre el Patrimonio del Fondo.

**21. Gastos generales de administración y comités**

Los gastos generales de administración y de Comités por el período terminado el 30 de junio de 2025 y 2024 ascendieron a \$370.88 y \$216.38, 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 intermedios (no auditados)**

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

**22. Otros ingresos o gastos**

Por el período terminado el 30 de junio de 2025 y 2024 el Fondo reporta otros ingresos y gastos – neto en concepto de comisiones bancarias, seguros y garantías por un valor de \$2.34 y (\$0.04), respectivamente.

**23. Partes relacionadas**

En el siguiente cuadro se detalla la tenencia de cuotas por la Gestora, entidades relacionadas a la misma Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

| Partícipe   | Cuotas al           |                                | Cuotas al 31         |                                |
|---|---------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------------------|
|   | 30 de junio<br>2025 | Porcentaje de<br>participación | de diciembre<br>2024 | Porcentaje de<br>participación |
| Banco Atlántida El Salvador, S.A.                   | 1,483               | 12.31%                         | 1,483                | 12.31%                         |
| Atlántida Vida, S.A., Seguro de Personas            | 252                 | 2.09%                          | 252                  | 2.09%                          |
| Administradora de Fondos de Pensiones "Confía" S.A. | 113                 | 0.94%                          | 113                  | 0.94%                          |
| Seguros Atlántida, S.A.                             | <u>32</u>           | <u>0.27%</u>                   | <u>32</u>            | <u>0.27%</u>                   |
| Total   | <u>1,880</u>        | <u>15.60%</u>                  | <u>1,880</u>         | <u>15.60%</u>                  |

Al 30 de junio de 2025 el Fondo presentaba saldo en préstamos por pagar a Banco Atlántida El Salvador, S. A., un valor de \$13,210.37 (\$13,512.68.00 al 31 de diciembre de 2024), para mayor ampliación ver nota 13. Así mismo presenta saldo en cuentas corrientes con el mismo banco al 30 de junio de 2024 por \$2,410.08 (\$2,070.88 al 31 de diciembre de 2024).

**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.

El impuesto sobre la renta por los ingresos, réditos o ganancias provenientes de cuotas de participación para los partícipes personas naturales, tendrán el tratamiento a que se refiere el numeral 5) del artículo 4 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y demás leyes aplicables.

**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 intermedios (no auditados)**

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

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

**26. Garantía constituida**

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

| <b>Detalle</b>                                | <b>30 de junio de 2025</b>  |
|---|---|
| <b>Especificación de garantía</b>             | De exacto cumplimiento a favor de los Partícipes de los Fondo de Inversión administrados por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión  |
| <b>N° Referencia</b>                          | De exacto cumplimiento a favor de los Partícipes de los Fondo de Inversión administrados por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión<br>268265 por tramo de \$2,000.00<br>261403 por tramo de \$750.00<br>262706 por tramo de \$2,700.00<br>2644440 por tramo de \$900.00 |
| <b>Emisores</b>                               | Seguros e Inversiones, Sociedad Anónima   |
| <b>Representante de los Beneficiarios</b>     | Central de Depósito de Valores S.A de C.V.  |
| <b>Monto de la garantía</b>                   | \$6,350.00  |
| <b>% con relación al patrimonio del Fondo</b> | 8.87%   |
| <b>Vigencia</b>                               | 22-5-2026 para tramo de \$2,000.00; 9-8-2025 para tramo de \$ 750.00; 27-09-2025 para tramo de \$2,700.00; y 6-12-2025 para tramo de \$900.00   |

**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 intermedios (no auditados)**

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

| <b>Detalle</b>                                | <b>31 de diciembre de 2024</b>   |
|---|--|
| <b>Especificación de garantía</b>             | De exacto cumplimiento a favor de los Partícipes de los Fondo de Inversión administrados por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión |
| <b>N° Referencia</b>                          | SISA Seguros:<br>247390 por tramo de \$2,000.00<br>250182 por tramo de \$750.00<br>251651 por tramo de \$2,700.00<br>254172 por tramo de \$900.00    |
| <b>Emisores</b>                               | SISA Seguros   |
| <b>Representante de los Beneficiarios</b>     | Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.   |
| <b>Monto de la garantía</b>                   | \$6,350.00   |
| <b>% con relación al Patrimonio del Fondo</b> | 8.94%  |
| <b>Vigencia</b>                               | 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     |

**27. Límites, prohibiciones y excesos de inversiones**

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presentaba excesos en los límites de inversión establecidos en las Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión (NDMC-07). Y en las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17). Por otro lado, el Fondo se encuentra en el plazo para el cumplimiento de límites establecido en el artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17).

**28. Litigios pendientes**

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, no existían litigios pendientes en contra del Fondo.

**29. Tercerización de servicios**

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 los servicios de Auditoría Interna, Oficialía de Cumplimiento y Tecnología fueron prestados por Banco Atlántida El Salvador, S. A., con quien se tiene un contrato firmado de plazo indefinido.

# 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 intermedios (no auditados)

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

---

## 30. Pasivos y activos contingentes

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, no existían activos y pasivos contingentes.

## 31. Calificación de riesgo

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

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

Fecha de Comité: 09/04/2025

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Riesgo Integral    | sv 2f   |
| Riesgo Fundamental | Sv A+f  |
| Riesgo de Mercado  | Sv 2    |
| Riesgo Fiduciario  | Sv AAf  |
| Perspectiva        | Estable |

- **Perfil del Fondo M**  
Estos fondos de inversión están dirigidos a los inversionistas que tienen un perfil de inversión caracterizado por asumir un riesgo moderado, obteniendo una rentabilidad mayor con una probabilidad baja de pérdidas inesperadas o con bajos niveles de severidad.
- **Riesgo integral 2**  
Dentro de su perfil, corresponde a fondos de inversión con una moderada vulnerabilidad a sufrir pérdidas en el valor
- **Riesgo fundamental A**  
Los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio son buenos. Los Fondos de inversión agrupados en este nivel poseen carteras balanceadas cuyas emisiones y/o calidad de activos fluctúan entre niveles de calidad crediticia sobresalientes hasta satisfactorias, con el objeto de tratar de aprovechar oportunidades de rendimientos mayores.
- **Riesgo de mercado 2**  
Dentro de su perfil, corresponde a fondos de inversión con una moderada volatilidad ante cambios en las condiciones de mercado.

# 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 intermedios (no auditados)

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

---

- **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 calificadoradora de riesgo: SCRiesgo Rating Agency.

Sesión ordinaria: N° 070/2025

Fecha de ratificación: 9 de abril de 2025.

- **Riesgo de crédito: scr A+(SLV).**  
La calidad y diversificación de los activos del Fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una adecuada probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del Fondo y los relacionados con su entorno. Nivel bueno.
- **Riesgo de mercado: Categoría 2.**  
Moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Los fondos de inversión en la categoría 2, se consideran con una moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente alguna variabilidad a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una moderada exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del fondo.

(+) o (-): las clasificaciones desde “scr AA” a “scr C” pueden ser modificadas por la adición del signo positivo o negativo para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.

- **Perspectiva: estable.**  
Se percibe una baja probabilidad de que la 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.

# 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 intermedios (no auditados)

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

---

## **32. Diferencias significativas entre las Normas de Contabilidad NIIF y las Normas emitidas por el Regulador**

Al 30 de junio de 2025 y 2024 la administración del Fondo de Inversión ha determinado las diferencias principales entre el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión, el cual es la base para la elaboración de los estados financieros a los cuales hacen referencia las Notas a los estados financieros y las Normas de Contabilidad NIIF, de acuerdo con el siguiente detalle:

1. Las inversiones financieras se valúan de acuerdo con la normativa técnica regulatoria y metodología de valoración propia a valor razonable con cambios en valor resultados. Según las NIIF la medición puede ser a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los dos siguientes: modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.
2. Para la medición del valor razonable de las propiedades de inversión del fondo, se ha realizado de acuerdo con la normativa técnica aplicable, considerando peritos valuadores elegibles. Según las NIIF para la medición del valor razonable se recomienda a las entidades, pero no se les obliga, a medir el valor razonable de sus propiedades de inversión a partir de una tasación practicada por un experto independiente.
3. Las NIIF requieren ciertas revelaciones adicionales para instrumentos financieros y propiedades de inversión.
4. En la nota de diferencias con NIIF, agregar: Las NIIF requieren para los periodos intermedios la presentación de un juego completo de estados financieros o bien un juego de estados financieros condensados. Las normas contables vigentes no incluyen en sus estados financieros ilustrativos el término “condensado” para referirse a los mismos.

## **33. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa**

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

## **34. Bienes y derechos recibidos en pago**

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no reporta Bienes y derechos recibidos en pago.