

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

**Balance General**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021  
 (Cifras expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Activo</b>		
<b>Activos Corrientes</b>	<b>11,659,157.74</b>	<b>3,341,200.91</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3,109,053.39	3,180,902.48
Inversiones financieras	8,332,663.45	-
Cuentas por Cobrar Netas	212,669.46	56,837.53
Impuestos	4,771.44	3,401.13
Otros Activos	-	100,059.77
<b>Activos No Corrientes</b>	<b>52,169,370.33</b>	<b>42,811,729.93</b>
Propiedades de Inversión	52,169,370.33	42,811,729.93
<b>Total Activos</b>	<b><u>63,828,528.07</u></b>	<b><u>46,152,930.84</u></b>
<b>Pasivo</b>		
<b>Pasivos Corrientes</b>	<b>8,998,187.57</b>	<b>552,595.22</b>
Préstamos con Bancos y Otras Entidades del Sistema Financiero	8,164,735.44	252,579.87
Cuentas por Pagar	809,865.39	275,617.83
Impuestos por Pagar	23,586.74	24,397.52
<b>Pasivos No Corrientes</b>	<b>6,271,350.32</b>	<b>6,270,257.89</b>
Prestamos de Largo Plazo	5,981,536.31	6,043,625.06
Depósitos en Garantía Recibidos a Largo Plazo	289,814.01	226,632.83
<b>Total Pasivos</b>	<b><u>15,269,537.89</u></b>	<b><u>6,822,853.11</u></b>
<b>Patrimonio</b>		
Participaciones	46,311,252.88	38,384,166.74
Resultados Por Aplicar	-	495,886.09
Patrimonio Restringido	2,247,737.30	450,024.90
<b>Total Patrimonio</b>	<b><u>48,558,990.18</u></b>	<b><u>39,330,077.73</u></b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b><u>63,828,528.07</u></b>	<b><u>46,152,930.84</u></b>
<b>Número de Cuotas de Participación emitidas y pagadas</b>	<b>8,771.00</b>	<b>7,303.00</b>
<b>Valor Unitario de Cuota de Participación</b>	<b>5,536.31</b>	<b>5,385.47</b>

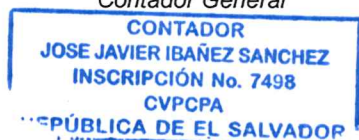
Gabiel Eduardo Delgado Suazo  
 Representante Legal



Francisco Javier Mayora Re  
 Gerente General



José Javier Ibañez Sánchez  
 Contador General



Monroy & Asociados  
 Auditores Externos Reg #2087



**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+  
 Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión  
 (Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,  
 Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)  
 (San Salvador, República de El Salvador)  
**Estado de Resultado Integral**  
 Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021  
 (Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)**

	2022	2021
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN</b>		
Ingresos por Inversiones	4,389,742.74	1,775,552.21
Ingresos por Propiedades de Inversión	409,721.30	33,358.96
	3,980,021.44	1,742,193.25
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>1,123,706.19</b>	<b>436,597.14</b>
Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros	61,517.30	19,242.32
Gastos por Gestión	846,914.45	329,324.41
Gastos Generales de Administración y Comités	215,274.44	88,030.41
<b>RESULTADOS DE OPERACIÓN</b>	<b>3,266,036.55</b>	<b>1,338,955.07</b>
Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras	823,299.24	447,725.63
Otros Gastos	66,252.69	194.41
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>2,376,484.62</b>	<b>891,035.03</b>
<b>OTRA UTILIDAD INTEGRAL</b>		
Ganancias por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión	1,797,712.40	224,268.86
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO</b>	<b>4,174,197.02</b>	<b>1,115,303.89</b>
Ganancias por Título Participación Básicas (expresada en moneda (US\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota): +	<b>284.51</b>	<b>152.72</b>

**Beneficios Netos por Cuota**

Beneficios Netos por Distribuir	284.51	152.72
No. De Cuotas de Participación emitidas y pagadas	8,771	7,303

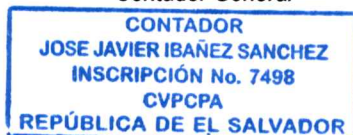
  
 Gabriel Eduardo Delgado Suazo  
 Representante Legal



  
 Francisco Javier Mayora Re  
 Gerente General



  
 José Javier Ibañez Sánchez  
 Contador General



  
 Monroy & Asociados  
 Auditores Externos Reg #2087



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

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

CONCEPTOS	Participaciones	Resultados por aplicar	Patrimonio restringido	Otro Resultado Integral	Patrimonio Total
<b>Balance al 31 de diciembre 2020</b>	<b>6,715,010.00</b>	<b>84,679.25</b>	<b>225,756.04</b>	-	<b>7,025,445.29</b>
Incremento por nuevas cuotas de participación	31,709,291.74				31,709,291.74
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro					
Transferencias netas de beneficios distribuidos	(40,135.00)	(479,828.19)			(40,135.00)
Beneficios distribuidos					(479,828.19)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura			224,268.86		224,268.86
Ajuste por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión		891,035.03			891,035.03
Utilidad del periodo		495,886.09	450,024.90		39,330,077.73
<b>Balance al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>38,384,166.74</b>	<b>495,886.09</b>	<b>450,024.90</b>	-	<b>39,330,077.73</b>
Incremento por nuevas cuotas de participación	7,927,086.14				7,927,086.14
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro					
Transferencias netas de beneficios distribuidos		(2,872,370.71)			(2,872,370.71)
Beneficios distribuidos					
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura			1,797,712.40		1,797,712.40
Ajuste por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión		2,376,484.62			2,376,484.62
Utilidad del periodo			2,247,737.30		48,558,990.18
<b>Balance al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>46,311,252.88</b>	<b>-</b>	<b>2,247,737.30</b>	<b>-</b>	<b>48,558,990.18</b>



*Gabriel Eduardo Delgado Suazo*  
Representante Legal



*Francisco Javier Mayora Re*  
Gerente General

*Jose Javier Ibanez Sanchez*  
Contador General



Monroy & Asociados  
Auditores Externos Reg #2087





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

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021  
 (Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación</b>		
Intereses Recibidos	90,821.44	24,368.63
Depositos por arrendamientos Operativos Recibidos	63,181.18	146,437.80
Cobros a inquilinos	3,777,413.91	1,769,063.09
Pagos a proveedores de servicios	(174,198.93)	(118,121.12)
Pago de intereses sobre prestamos	(864,632.52)	(465,469.02)
Otros pagos relativos a la actividad	(833,373.46)	(252,684.50)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b><u>2,059,211.62</u></b>	<b><u>1,103,594.88</u></b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión</b>		
Adquisición de inversiones financieras	(8,002,488.00)	-
Adquisición de inversiones inmobiliarias	(7,559,928.00)	(29,386,268.21)
<b>Efectivo neto (usado) por actividades de inversión</b>	<b><u>(15,562,416.00)</u></b>	<b><u>(29,386,268.21)</u></b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</b>		
Aportes de los participes	7,927,086.14	31,709,291.74
Préstamos Recibidos	8,000,000.00	-
Préstamos Pagados	(170,117.20)	(103,874.74)
Pago de Beneficios a Participes	(2,325,613.65)	(479,828.19)
<b>Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento</b>	<b><u>13,431,355.29</u></b>	<b><u>31,125,588.81</u></b>
<b>(Disminución) aumento Neto en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>(71,849.09)</b>	<b>2,842,915.48</b>
<b>Efectivo y Equivalente de Efectivo al 01 de enero 2021</b>	<b><u>3,180,902.48</u></b>	<b><u>337,987.00</u></b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre 2022</b>	<b><u>3,109,053.39</u></b>	<b><u>3,180,902.48</u></b>

  
 Gabriel Eduardo Delgado Suazo  
 Representante Legal



  
 Francisco Javier Mayora Re  
 Gerente General



  
 José Javier Ibañez Sánchez  
 Contador General



  
 Monroy & Asociados  
 Auditores Externos Reg #2087

