



**Atlántida
Capital, S.A.**
Gestora de Fondos de Inversión

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

MEMORIA DE LABORES 2022

CONTENIDO

MENSAJE DEL PRESIDENTE	3
IDENTIFICACIÓN DEL FONDO	6
SOCIEDAD GESTORA Y CONGLOMERADO FINANCIERO	6
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+	9
NÚMERO DE REGISTRO EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL (RPB)	11
PRINCIPALES LOGROS	13
DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL FONDO	15
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+	15
ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DEL FONDO	23
INVERSIONES DEL FONDO	23
FACTORES DE RIESGO	32
PROCESOS DE GESTIÓN DE RIESGOS	32
PRINCIPALES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD	33
POLÍTICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS	36
DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍAS Y HERRAMIENTAS PARA LA MITIGACIÓN DE RIESGOS	37
INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA	42
INFORME DE COMITÉ DE VIGILANCIA	87
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	103



MENSAJE DEL PRESIDENTE

MENSAJE DEL PRESIDENTE

En nombre de la Junta Directiva de Atlántida Capital S.A., Gestora de Fondos de Inversión, me gratifica presentar la Memoria de Labores del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ correspondiente al cierre del año 2022, así como también mencionar nuestros principales logros en este período. El 2022 fue un año marcado por distintos retos del entorno económico del país El Salvador, pero también ha sido un año en el que hemos sido privilegiados al aprovechar muchas oportunidades de inversión, adquisiciones que han permitido mantener posicionada a nuestra Gestora obteniendo el 70.68% de participación del mercado, convirtiendo a Atlántida Capital, como la Gestora de Fondos de Inversión número uno en el país.

Nuestros Fondos de Inversión Abiertos Atlántida de Liquidez a Corto Plazo y de Crecimiento a Mediano Plazo mantuvieron rendimientos promedios de 3.02% y 4.87%, respectivamente, evidenciando la solidez y credibilidad de nuestras alternativas de inversión en títulos valores de oferta pública y privada en el mercado salvadoreño para nuestros partícipes. En octubre de 2022, nos complace anunciar el inicio operaciones el Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida Empresarial+ con su primera colocación de US\$36.50MM., por lo que Atlántida Capital se mantiene como el primer y único emisor de este tipo de Fondo. El Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida ha continuado sus inversiones, destacando la adquisición de dos nuevas sociedades. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ avanza con la adquisición de nuevos inmuebles, con el objetivo de seguir diversificando su portafolio inmobiliario y generar mayores beneficios para sus partícipes.

A continuación, destacaré los logros que más nos enorgullecen en este 2022 como Atlántida Capital, Gestora de Fondos de Inversión:

- Inicio de operaciones de nuestro nuevo **Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida Empresarial+**, con su primera, segunda, tercera y cuarta colocación con un monto total de **US\$65.53MM.**

- Quinta, sexta, séptima y octava colocación del **Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida**, por un monto total de **US\$31.00MM**. En estas colocaciones se destaca la adquisición del 99.99% del capital accionario de 2 sociedades, Zona Franca Miramar S.A. de C.V. e Inversiones Montana S.A. de C.V.
- Séptima, octava, novena, décima y décima primera compra de inmuebles del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresar**, por un valor total de **US\$7.44MM**.
- Aumento en la calificación de riesgo para la dimensión de riesgo de crédito del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresar**, la cual pasó de **A-fc.sv a Afc.sv**, fundamentado en la diversificación de la cartera de inmuebles gracias a las adquisiciones de nuevas propiedades.

Nuestro compromiso es con nuestros partícipes, a quienes expresamos nuestra genuina gratitud por la confianza con la que han decidido invertir y crecer junto a nosotros, estamos conscientes que el mercado nos brinda nuevos retos cada día y nosotros como Atlántida Capital trabajamos para transformar cada desafío en una nueva oportunidad de inversión, este esfuerzo se evidencia con los logros del año 2022 que hoy celebramos y seguiremos consiguiendo para nuestros partícipes.

Atentamente,



Gabriel Eduardo Delgado Suazo

Director Presidente

Atlántida Capital S.A., Gestora de Fondos de Inversión



**Fondo Inmobiliario
Atlántida Progresas+**



IDENTIFICACIÓN DEL FONDO

IDENTIFICACIÓN DEL FONDO

SOCIEDAD GESTORA Y CONGLOMERADO FINANCIERO

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



Junta Directiva

Cargo	Nombre
Director Presidente	Gabriel Eduardo Delgado Suazo
Director Vicepresidente	José Ricardo Estrada Tenorio
Director Secretario	Carlos Marcelo Olano Romero

Primer Director Suplente

Sara de Jesús Ochoa Matamoros

Segundo Director Suplente

Carlos Alberto Coto Gómez

Tercer Director Suplente

Luis José Noyola Palucha

Accionistas

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

Organigrama



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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESAS+

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



NÚMERO DE REGISTRO

NÚMERO DE REGISTRO EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL (RPB)

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



PRINCIPALES LOGROS

PRINCIPALES LOGROS



El monto total de colocación durante el año 2022 asciende a **US\$7,956,871.75**.



Se realizó la adquisición de **5 inmuebles**, por un monto total de **US\$7,444,532.80**.



Aumento en la calificación de riesgo de crédito por parte de Zumma Ratings, de **A-fc.sv** a **Afc.sv**.



El rendimiento anual promedio fue de **6.2807%**, sin considerar los cortes trimestrales.



Todos los inmuebles a los que se les realizó avalúos ingenieriles este año 2022 tuvieron **plusvalía** en su valor.



**Fondo Inmobiliario
Atlántida Progres+**

DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA

PROGRESA+

Objeto del Fondo

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. Es un fondo de mediano a largo plazo debido a su composición de cartera de inversiones.

Tipo de Inversionista Objetivo

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

- Persona natural o jurídica.
- Con horizonte de inversión de mediano a largo plazo.
- Que desee participar de una cartera inmobiliaria y dispuesto a asumir riesgos por su participación en el mercado inmobiliario. Asimismo, que pretenda obtener una plusvalía o valor agregado por la revalorización de los inmuebles (la cual puede ser positiva, nula o negativa).
- Que posea la capacidad de soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.
- Que no requieren de un ingreso periódico cierto ni de una alta liquidez inmediata, principalmente, porque dentro de la cartera del fondo pueden existir inmuebles que no generen ingreso por concepto de alquileres o que dicho ingreso puede verse afectado por

condiciones de desocupación de los inmuebles, incumplimiento por parte de los arrendatarios y procesos legales de desahucio.

Entidad Comercializadora

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

Plazo de duración del Fondo

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

Política de Inversión

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

Calificación de Riesgo Vigente

Zumma Ratings, según Comité de Clasificación Ordinario del 27 de octubre de 2022, emitió la clasificación de Riesgo de Crédito de Afc.sv, cuya definición es que el Fondo refleja una media-alta capacidad para mantener el valor del capital, sin recurrir en pérdidas por exposición a riesgo de crédito, además, los activos del Fondo presentan un riesgo bajo frente a variaciones en las condiciones económicas o de mercado. Es importante mencionar que el Comité de Clasificación dictaminó aumentar la calificación para la dimensión de Riesgo de Crédito de A-fc.sv a Afc.sv, fundamentada en las adquisiciones de nuevos inmuebles; conllevando a mejoras en las métricas de diversificación por propiedades, así como por la buena calidad crediticia de sus principales

inquilinos. En cuanto al Riesgo Administrativo y Operacional, la categoría emitida por el Comité fue de Adm 2.sv, lo cual explica que el Fondo cuenta con alta calidad en las herramientas, políticas y procedimientos para su administración. La perspectiva de la calificación es estable.

SCRiesgo, en sesión ordinaria número 6162022 del 19 de octubre de 2022, otorgó la clasificación de scr A- 2 (SLV) con perspectiva estable. La clasificación otorgada se debe a la calidad y diversificación de los activos del Fondo, la capacidad para la generación de los flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, además, el Fondo presenta una adecuada probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del Fondo y los relacionados con su entorno. Por otro lado, el Fondo posee moderada sensibilidad a las condiciones cambiantes del mercado, por lo que se espera que el Fondo presente alguna variabilidad a través de cambios en los escenarios de mercado.

Comité de Inversiones

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

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

Participantes, no miembros:

- Francisco Javier Mayora Re

Cambios

Se incorporó al comité Sara de Jesús Ochoa Matamoros.

Sesiones

Número de sesiones en el período: 12 sesiones.

Número de sesión	Número de Acta	Fecha de sesión
1	01/2022	06/01/2022
2	02/2022	11/02/2022
3	03/2022	11/03/2022
4	04/2022	27/04/2022
5	05/2022	11/05/2022
6	06/2022	14/06/2022
7	07/2022	12/07/2022
8	08/2022	09/08/2022
9	09/2022	14/09/2022
10	10/2022	11/10/2022
11	11/2022	1/11/2022
12	12/2022	08/12/2022

Temas tratados a lo largo del periodo:

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 01/2022

San Salvador, seis de enero de dos mil veintidós.

- Resumen trimestral al 31 de diciembre de 2021.
- Nuevo valor nominal.
- Beneficios por distribuir al 31 de diciembre de 2021.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 02/2022

San Salvador, once de febrero de dos mil veintidós.

- Presentación de portafolio de inversiones de enero 2022.
- Beneficios distribuidos.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 03/2022

San Salvador, once de marzo de dos mil veintidós.

- Presentación de portafolio de inversiones de febrero 2022.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 04/2022

San Salvador, veintisiete de abril de dos mil veintidós.

- Presentación de estudio de mercado de 2 propiedades en análisis.
- Beneficios distribuidos.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 05/2022

San Salvador, once de mayo de dos mil veintidós.

- Presentación de portafolio de inversiones de abril 2022.
- Mejora en calificación de riesgo por Zumma Ratings.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 06/2022

San Salvador, catorce de junio de dos mil veintidós.

- Presentación de portafolio de inversiones de mayo 2022.
- Colocación del tramo VII.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 07/2022

San Salvador, doce de julio de dos mil veintidós.

- Presentación de portafolio de inversiones de junio 2022.
- Beneficios por distribuir.
- Colocación VIII e IX.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 08/2022

San Salvador, nueve de agosto de dos mil veintidós.

- Presentación de portafolio de inversiones de julio 2022.
- Beneficios distribuidos.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 09/2022

San Salvador, catorce de septiembre de dos mil veintidós

- Presentación de estudio de mercado de 2 propiedades en análisis.
- Nuevo valor nominal.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 10/2022

San Salvador, once de octubre de dos mil veintidós.

- Presentación de portafolio de inversiones de septiembre 2022.

- Beneficios por distribuir.
- Nuevo valor nominal.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 11/2022

San Salvador, uno de noviembre de dos mil veintidós.

- Presentación de estudio de mercado de propiedad en análisis.
- Beneficios distribuidos.
- Nuevo valor nominal.

Comité de Inversiones de Fondos Inmobiliarios 12/2022

San Salvador, ocho de diciembre de dos mil veintidós.

- Presentación portafolio de inversiones de noviembre 2022.



ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DEL FONDO

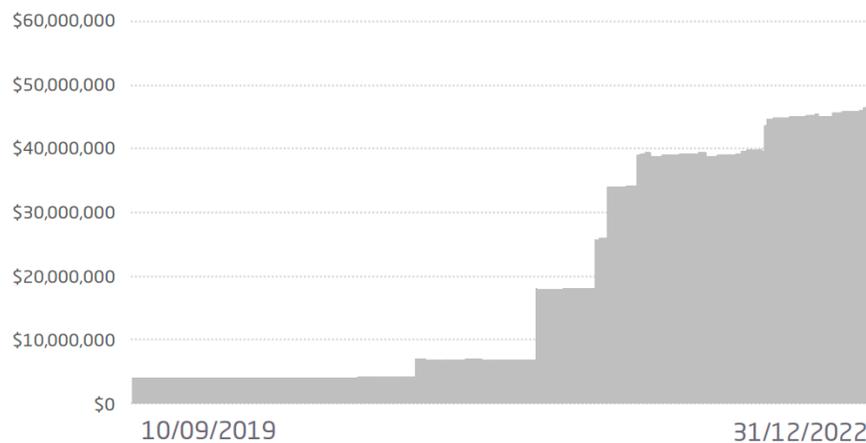
ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DEL FONDO

INVERSIONES DEL FONDO

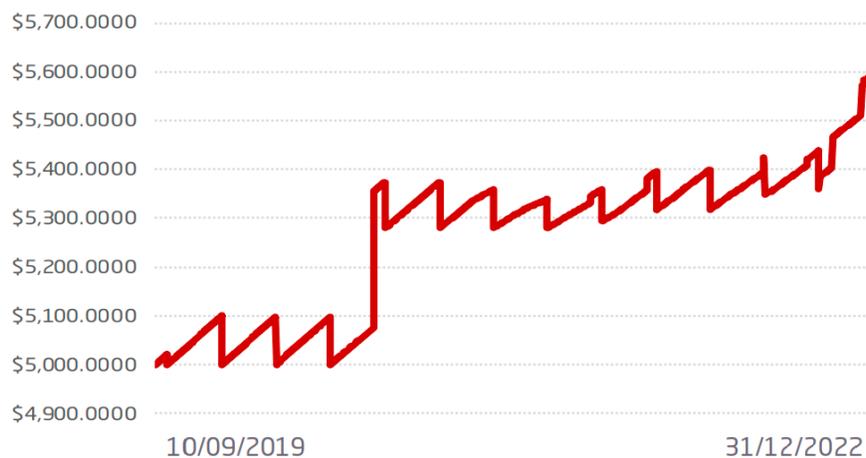
Atlántida Capital S. A., Gestora de Fondos de Inversión, ha realizado distintas inversiones a nombre del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ durante el año 2022. A continuación, se presenta un resumen de las inversiones:

Comportamiento del Patrimonio y Valor Cuota

Histórico de Patrimonio



Evolución de Valor Cuota



El patrimonio del Fondo al 31 de diciembre de 2022 fue de US\$48,558,990.18, conformado por 8,771 cuotas de participación. El valor cuota al cierre del año fue de US\$5,536.31, por ser corte trimestral el valor cuota cae al valor nominal de las cuotas de participación.

Composición del Portafolio Financiero

Clasificación	Porcentaje	Detalle
Por tipo de instrumento	72.1721%	Inversiones en Fondos de Inversión
	27.8278%	Depósitos en Cuentas Corrientes
Por sector económico	72.1721%	Fondos de Inversión
	27.8278%	Banca
Por emisor	74.7177%	Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida
	25.2542%	Banco Atlántida de El Salvador, S.A.
	0.0281%	Otros bancos
Por clasificación de riesgo	74.7177%	A-
	25.2542%	AA-
	0.0281%	AAA
Por tipo de moneda	100%	US\$
Por país de origen del emisor	100%	El Salvador

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

Composición del Portafolio de Inmuebles

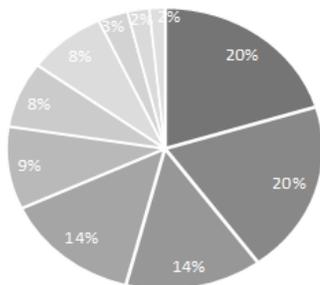
Clasificación	Porcentaje/Cantidad	Detalle
Por tipo de inmueble	100%	\$48,261,866.79 Urbano, \$1,052,525.00 Rústico
Por ubicación geográfica	100%	54% San Salvador, 31% La Libertad, 8% Santa Ana; 7% La Paz
Por sector económico	100%	50% Oficinas, 20% Bancos; 20% Industria; 10% Administradora de Fondos de Pensiones
Rendimiento promedio	9.3080%	Rendimiento diario anualizado de los últimos seis meses, considerando los beneficios acumulados.
Rendimiento promedio	2.8780%	Rendimiento diario anualizado de los últimos seis meses, sin considerar los beneficios acumulados.
Cantidad de Inmuebles	10	Locales de Oficinas en Complejo World Trade Center, locales en Torre Avante, Centro Financiero 1 y 2, Locales de Oficinas Administradora de Fondos de Pensiones, Bodega, Locales en Edificio Insigne, Nave de Zona Franca, Local de Oficinas Telefónica
Cantidad de Inquilinos	30	Contratos de arrendamiento
Área arrendable total	51,705.18	M ²
Porcentaje de morosidad	0%	a diciembre 2022
Porcentaje de ocupación	100%	a diciembre 2022
Nivel de endeudamiento	0.30	veces el patrimonio

La mayor parte de los inmuebles del Fondo están ubicados en San Salvador, son del tipo urbano y han sido destinados para oficinas. Al cierre del año 2022, la cartera inmobiliaria está conformada por 10 inmuebles y 30 inquilinos. Gracias a los esfuerzos enfocados en la relación con los inquilinos, el año se cerró sin porcentaje de morosidad y con un nivel de ocupación del 100%.

Nivel de Arrendamiento de los inquilinos (M²)

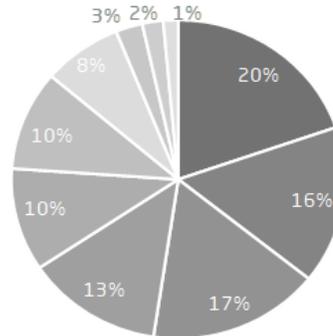
No. Inquilino	Concentración	No. Inquilino	Concentración
1	29.1100%	16	0.4169%
2	19.8680%	17	0.3605%
3	16.8610%	18	0.3467%
4	7.6426%	19	0.2858%
5	5.4432%	20	0.2809%
6	5.1590%	21	0.2652%
7	4.9046%	22	0.2457%
8	1.9155%	23	0.2337%
9	1.5830%	24	0.2321%
10	0.9573%	25	0.2014%
11	0.9507%	26	0.1876%
12	0.9172%	27	0.1123%
13	0.5388%	28	0.0971%
14	0.5134%	29	0.0267%
15	0.5116%	30	0.0193%

Ingresos por Inmuebles



- Centro Financiero 1
- Bodega
- Locales de Oficinas en Complejo World Trade Center
- Locales de Oficinas
- Locales en Edificio Insigne
- Locales en Torre Avante
- Nave de Zona Franca
- Locales Telefónica
- Centro Financiero 2
- Locales Telefónica

Porcentaje de Participación de Activos



- Centro Financiero 1
- Bodega
- Locales de Oficinas en Complejo World Trade Center
- Locales de Oficinas
- Locales en Edificio Insigne
- Locales en Torre Avante
- Nave de Zona Franca
- Locales Telefónica
- Centro Financiero 2
- Locales Telefónica

Datos Generales

Datos Generales	Valor
Administrador de Inversiones	Lic. Francisco Javier Mayora Re Lic. Carlos José Moreno Rivas
Clasificación de Riesgo del Fondo	SCRIESGO: A- 2 (SLV) Estable. ZUMMA RATINGS: Afc.sv Estable.
Depositaria	Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
Objeto del Fondo	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ tiene por objetivo la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado de valores salvadoreño, tanto del sector público como del sector privado, así como en Certificados de depósitos a plazo fijo, Cuotas de participación en Fondos de Inversión Abiertos, Cuentas de ahorro y corrientes. Es un fondo de mediano a largo plazo debido a su composición de cartera de inversiones.
Resumen de los Objetivos y Políticas de Inversión	Refiérase al <i>Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+</i> , numeral 5.3.
Tipo de Fondo	Cerrado Inmobiliario
Fecha de Inicio de Operaciones	10/09/2019
Patrimonio del Fondo	\$48,558,990.18
Cuotas de Participación	8,771
Número de Partícipes	55
Valor Cuota (al 31/12/2022)	\$5,536.31172956
Precio de Mercado de la Cuota de Participación	\$5,536.31172956
Valor Nominal	\$5,536.31172956

VAR (USD) \$0.00

Comisión de Administración 2.00%

Comisiones

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

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

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

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

Gastos

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

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



**Fondo Inmobiliario
Atlántida Progres+**

PLANNING



FACTORES DE RIESGO

FACTORES DE RIESGO

PROCESOS DE GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

**Control o
Mitigación**

Busca que las políticas, límites y procedimientos establecidos para el tratamiento y mitigación de los riesgos sean apropiadamente ejecutados. Se refiere a las acciones o mecanismos de cobertura y control implementados por la entidad con la finalidad de prevenir o reducir los efectos negativos en caso de materializarse los eventos adversos de los riesgos identificados y gestionados. Debe establecerse un plan de acción para implementar medidas que busquen mitigar los eventos de riesgos identificados.

Monitoreo

Da seguimiento sistemático y permanente a las exposiciones de riesgos, su evolución, tendencia y los resultados de las acciones adoptadas. Los sistemas que se utilicen deberán asegurar una revisión periódica y objetiva de las posiciones de riesgos y la generación de información suficiente para apoyar los procesos de toma de decisiones. Las prácticas de control son los procesos y mecanismos para:

- Minimizar los factores de riesgo
- Garantizar la calidad de la operación
- Fortalecer los mecanismos de control interno.
- Cumplir con la normatividad.
- Establecer límites

No todo riesgo puede controlarse en su totalidad.

PRINCIPLES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD

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

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

Riesgo estratégico
Riesgo de fraude
Riesgo de contraparte

Riesgo No Financiero

1. Riesgo Operacional

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

2. Riesgo Legal

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

3. Riesgo Tecnológico

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

4. Riesgo Reputacional

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

5. Riesgo Estratégico

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

6. Riesgo de Fraude

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

7. Riesgo de Contraparte

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

Riesgo Financiero

1. Riesgo de Mercado

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

2. Riesgo de Liquidez

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

3. Riesgo de Crédito

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

Riesgo Externo

a) Riesgo Nacional e Internacional

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

POLÍTICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS

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

Código	Nombre
AC-001	Código de Gobierno Corporativo
AC-002	Código de Conducta
AC-003	Manual para la Prevención de Lavado de Dinero y de Activos
AC-005	Política de Confidencialidad de la Información
AC-006	Política de Selección y Evaluación de Proveedores
AC-007	Política de Riesgo Operacional
AC-008	Manual para la Gestión Integral de Riesgos
AC-010	Manual Contable Atlántida Capital
AC-011	Diseño Técnico Atlántida Capital S.A.
AC-012	Plan de Contingencia en Caso de Desastre Atlántida Capital
AC-013	Políticas de Seguridad de la Información de Atlántida Capital
AC-015	Procedimiento para la creación y control de Respaldos Atlántida Capital
AC-016	Manual de Valoración
AC-017	Manual Operativo
AC-018	Política de Comercialización
AC-019	Plan de Negocios
AC-020	Política de Contingencia y Continuidad del Negocio
AC-021	Políticas de Gestión de Inversiones Propias
AC-022	Política de Descripción de Puestos
AC-023	Sistema de Control Interno
AC-024	Política de Recursos Humanos
AC-025	Política de Inversiones Fondos Atlántida

AC-026	Política de Confidencialidad de la Información y Gestión de Hechos Relevantes
AC-027	Manual de Administración del Sitio Web
AC-028	Política Aumento, Disminución de Capital y Normas de Liquidación Fondo Inmobiliario
AC-029	Política de Asamblea de Partícipes Fondo Inmobiliario
AC-030	Política de atención, quejas, reclamos a clientes Fondo Inmobiliario
AC-031	Política de contratación de seguros Fondo Inmobiliario
AC-032	Política de Distribución de beneficios y Comisiones Fondo Inmobiliario
AC-033	Política de enajenación de adquisición, enajenación o arrendamiento de inmuebles a personas relacionadas Fondo Inmobiliario
AC-034	Política de Perfil del Inversionista Fondo Inmobiliario
AC-035	Política de Personas Relacionadas y manejo de conflictos de interés Fondo Inmobiliario
AC-036	Política de valoración de inmuebles Fondo Inmobiliario
AC-037	Política Funcionamiento del Fondo Inmobiliario
AC-038	Política General de Arrendamientos Fondo Inmobiliario
AC-039	Política mantenimiento de inmuebles y creación de reservas Fondo Inmobiliario
AC-040	Política Retiro y Mecanismos de Colocación de cuotas Fondo Inmobiliario
AC-043	Política de Administración del Fondo de Capital de Riesgo

DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍAS Y HERRAMIENTAS PARA LA MITIGACIÓN DE RIESGOS

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

N°	Riesgo	Sub Riesgo	Referencia a Manual o Política	Variables/Mitigantes
-----------	---------------	-------------------	---------------------------------------	-----------------------------

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

			lavado de dinero establecidos en los manuales citados.
6	Riesgo Financiero	Riesgo de crédito	<p>AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022</p> <p>Clasificación de riesgo, Análisis de 4C, Razones financieras del emisor o contraparte, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionadas</p>
7		Riesgo de mercado	<p>AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022</p> <p>VAR, Duración Macaulay, Duración Modificada, PVBP, Valorización de inversiones, Pruebas de stress, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionadas</p>
8		Riesgo de liquidez	<p>AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022</p> <p>Índices de concentraciones, Porcentaje de Activos de alta liquidez, Razones financieras del Fondo o Gestora, Probabilidad de rescates significativos a un horizonte T, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionadas</p>

9	Riesgo Externo	Riesgo político	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 008, AC 009, AC 017	Monitoreo de acontecimientos, políticas públicas o políticas macroeconómicas del país, seguimiento de indicadores financieros de país.
10		Riesgo de seguridad	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 005, AC 011, AC 012, AC 013, AC 014, AC 015, AC 017	Monitoreo de acontecimientos, políticas públicas o políticas macroeconómicas del país, seguimiento de indicadores financieros de país, tasas de homicidios, entre otros.



**Fondo Inmobiliario
Atlántida Progresas+**

INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión

(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,

Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)

Informe de los Auditores Independientes y

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022

Informe de los Auditores Independientes

Señores

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que comprenden el balance general, estado de resultado integral, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujos de efectivo y las notas explicativas correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2022 del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, administrado por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2022, del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Inversión vigente en El Salvador emitido por el Banco Central de Reserva de El Salvador, como se describe en la Nota 2 a los estados financieros.

Bases para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor por la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe.

Somos independientes del Fondo de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), adoptadas por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría de la República de El Salvador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base razonable para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

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

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

La administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las disposiciones sobre información financiera establecidas en el

Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Inversión vigente en El Salvador emitido por el Banco Central de Reserva de El Salvador, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidad de los auditores por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulta de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.

- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fondo deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

Otros asuntos

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2021 fueron auditados por otros auditores independientes, quienes emitieron una opinión sin salvedad sobre dichos estados financieros, con fecha 10 de febrero de 2022.

Monroy y Asociados

Registro número 2087

Rebeca Antonia Monroy Sánchez

Socio, registro número 6106

20 de enero de 2023

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresar+
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)

	Nota	2022	2021
Activo			
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6	11,659,157.74	3,341,200.91
Inversiones financieras		3,109,053.39	3,180,902.48
Cuentas por Cobrar Netas	8	8,332,663.45	-
Impuestos		212,669.46	56,837.53
Otros Activos		4,771.44	3,401.13
		-	100,059.77
Activos No Corrientes			
Propiedades de Inversión	9.1	52,169,370.33	42,811,729.93
Total Activos		63,828,528.07	46,152,930.84
Pasivo			
Pasivos Corrientes			
Préstamos con Bancos y Otras Entidades del Sistema Financiero	13	8,998,187.57	552,595.22
Cuentas por Pagar	11	8,164,735.44	252,579.87
Impuestos por Pagar		809,865.39	275,617.83
		23,586.74	24,397.52
Pasivos No Corrientes			
Prestamos de Largo Plazo	13	6,271,350.32	6,270,257.89
Depósitos en Garantía Recibidos a Largo Plazo		5,981,536.31	6,043,625.06
		289,814.01	226,632.83
Total Pasivos		15,269,537.89	6,822,853.11
Patrimonio			
Participaciones	15	46,311,252.88	38,384,166.74
Resultados Por Aplicar		-	495,886.09
Patrimonio Restringido	19	2,247,737.30	450,024.90
Total Patrimonio		48,558,990.18	39,330,077.73
Total Pasivo y Patrimonio		63,828,528.07	46,152,930.84
Número de Cuotas de Participación emitidas y pagadas		8,771.00	7,303.00
Valor Unitario de Cuota de Participación		5,536.31	5,385.47

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

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)

	Nota	2022	2021
INGRESOS DE OPERACIÓN		4,389,742.74	1,775,552.21
Ingresos por Inversiones	16,18	409,721.30	33,358.96
Ingresos por Propiedades de Inversión	17	3,980,021.44	1,742,193.25
GASTOS DE OPERACIÓN		1,123,706.19	436,597.14
Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros	18	61,517.30	19,242.32
Gastos por Gestión	20	846,914.45	329,324.41
Gastos Generales de Administración y Comités	21	215,274.44	88,030.41
RESULTADOS DE OPERACIÓN		3,266,036.55	1,338,955.07
Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras	13	823,299.24	447,725.63
Otros Gastos	22	66,252.69	194.41
UTILIDAD DEL EJERCICIO		2,376,484.62	891,035.03
OTRA UTILIDAD INTEGRAL			
Ganancias por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión	19	1,797,712.40	224,268.86
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO		4,174,197.02	1,115,303.89
Ganancias por Título Participación Básicas (expresada en moneda (US\$) dólares de los Estados Unidos de America por cuota): +		284.51	152.72

Beneficios Netos por Cuota

Beneficios Netos por Distribuir	15.1	284.51	152.72
No. De Cuotas de Participación emitidas y pagadas		8,771	7,303

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+

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

Estado de Cambios en el Patrimonio

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

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

CONCEPTOS	Nota	Participaciones	Resultados por aplicar	Patrimonio restringido	Otro Resultado Integral	Patrimonio Total
Balance al 31 de diciembre 2020		6,715,010.00	84,679.25	225,756.04	-	7,025,445.29
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 distribuibles		(40,135.00)				(40,135.00)
Beneficios distribuidos			(479,828.19)		✓	(479,828.19)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura						-
Ajuste por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión				224,268.86		224,268.86
Utilidad del periodo			891,035.03			891,035.03
Balance al 31 de diciembre de 2021	15	38,384,166.74	495,886.09	450,024.90	-	39,330,077.73
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 distribuibles						-
Beneficios distribuidos			(2,872,370.71)			(2,872,370.71)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura						-
Ajuste por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión				1,797,712.40		1,797,712.40
Utilidad del periodo			2,376,484.62			2,376,484.62
Balance al 31 de diciembre de 2022	15	46,311,252.88	-	2,247,737.30	-	48,558,990.18

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+
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)

	Nota	2022	2021
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación			
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)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		2,059,211.62	1,103,594.88
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión			
Adquisición de inversiones financieras		(8,002,488.00)	-
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(7,559,928.00)	(29,386,268.21)
Efectivo neto (usado) por actividades de inversión		(15,562,416.00)	(29,386,268.21)
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento			
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)
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento		13,431,355.29	31,125,588.81
(Disminución) aumento Neto en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo		(71,849.09)	2,842,915.48
Efectivo y Equivalente de Efectivo al 01 de enero 2021		3,180,902.48	337,987.00
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre 2022	6	3,109,053.39	3,180,902.48

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

Nota 1. Identificación del Fondo

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

El fondo inició operaciones el 10 de septiembre de 2019.

- b) Las cifras presentadas en los Estados Financieros y las de sus notas, tienen su origen en los saldos definitivos del Libro Diario Mayor, los cuales son elaborados de acuerdo a los modelos establecidos en el Capítulo V del Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión NDMC-08.
- c) Los Estados Financieros que se presentan cubren un periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022 y del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021. Las cifras del Balance General se presentan de manera comparativa para los periodos antes mencionados.
- d) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ es clasificado como cerrado, constituido en El Salvador con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.
- e) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, tiene por objeto la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado salvadoreño, tanto del sector público como del sector privado, así como en certificados de depósitos a plazo fijo, cuotas de participación en Fondos de Inversión Abiertos, Cuentas de ahorro y corrientes. Es un Fondo de mediano a largo plazo debido a su composición de cartera de inversiones. Este Fondo de Inversión está recomendado para aquellos partícipes personas naturales o jurídicas que deseen manejar su inversión en mediano o largo plazo, que no necesiten liquidez inmediata, con una tolerancia media - alta al riesgo y con previa experiencia en el Mercado de Valores.
- f) El fondo fue constituido por un plazo de 30 años.
- g) Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 fueron aprobados por Asamblea ordinaria de partícipes No. 01/2023 de fecha 09 de febrero 2023 para su respectiva divulgación.
- h) Los Estados Financieros no podrán ser modificados luego de haberlos divulgado ni aun por los partícipes del Fondo, a menos que la Superintendencia del Sistema Financiero

determine la existencia de datos que alteren, modifiquen o afecten los Estados Financieros publicados, a las notas o que estas últimas no han sido publicadas en su totalidad, podrá requerir a la Gestora por cuenta del fondo efectúe los cambios necesarios, por lo que se hará una nueva publicación, en el mismo periódico de circulación nacional que fue publicada originalmente, acompañado de su nota explicativa propuesta por la Gestora y aprobada por la Superintendencia.

- i) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ es administrado por Atlántida Capital, S.A. Gestora de fondos de inversión, una sociedad salvadoreña Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A., regida por las leyes de El Salvador y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero, con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.

Nota 2. Bases de Preparación.

2.1. Declaración Sobre las Bases de Preparación:

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

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

2.2. Bases de Medición:

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

2.3. Moneda Funcional y de Presentación:

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

2.4. Uso de Estimaciones y Criterios:

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

2.5. Cambios en Políticas Contables:

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no había efectuado ningún cambio en las políticas contables.

Nota 3. Políticas Contables Significativas

3.1 Base de presentación

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

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

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

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

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

3.3 Estados financieros básicos

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

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

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

3.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

3.5 Activos y pasivos financieros

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

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

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

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

El Fondo clasificará los activos y pasivos financieros, conforme a su medición posterior al valor razonable. Los precios los obtendrá de las siguientes fuentes:

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

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

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

3.7 Transacciones en moneda extranjera

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

Nota 4. Política de Inversión

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

Dimensión	Descripción
Tipo de inmuebles	<ul style="list-style-type: none"> • Comercio, Restaurantes • Oficinas, Educación • Bodegas, Ofi-bodegas, Parques Industriales, Zonas Francas • Hoteles, Servicios de Salud • Sector Público, Sector Privado • Viviendas • Rústico o Urbano
Zona geográfica	Preferiblemente en el área Metropolitana de San Salvador, sin embargo, también podrá ser en zonas urbanas al interior del país.
Sectores de inversión por actividad económica	Comercial, residencial, Industrial (Bodegas, Ofi-bodegas, Zonas Francas), salud, educación, turismo, sector público y sector privado.
Generación de flujos de ingreso	Provenientes de ingresos por alquileres, intereses de las inversiones, venta de inmuebles o títulos de la cartera financiera, y otros ingresos debidamente pactados en los contratos de arrendamiento.
Característica de la inversión	De mediano a largo plazo.
País de ubicación de inmuebles	100% en El Salvador
	a) Estar completamente terminados;

Condiciones de inmuebles

- b) Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del propietario;
- c) Encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte del Fondo Inmobiliario;
- d) Ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia, o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca;
- e) Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y
- f) Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.

La ubicación geográfica de los inmuebles se escogerá con relación a las expectativas de la zona con relación a las plusvalías presentadas, la cercanía a los diferentes servicios y la proyección de desarrollo, todo de acuerdo con el criterio de un especialista en la materia. Se contarán con evaluaciones cualitativas y cuantitativas (evitando zonas de delincuencia).

Los inmuebles al 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 por adquirir pueden estar total o parcialmente ocupadas.

Criterios mínimos exigidos a los inmuebles

Los inmuebles deben reflejar un buen mantenimiento general de las instalaciones (áreas comunes, equipos y demás componentes de la propiedad) a criterio de un ingeniero o especialista en la materia.

No se establece un monto mínimo de inversión en edificio o inmueble

Los inquilinos podrán ser personas naturales, jurídicas, extranjeras con domicilio local que pertenezcan a los sectores de inversión establecidos en el reglamento del fondo. Podrán ser arrendatarios también personas relacionadas a la Gestora que administra el fondo Inmobiliario, otros Fondos de

	<p>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>
Concentración máxima por arrendatario	50% con relación al total de ocupación por inmueble, o del cien por ciento, en el caso que el Fondo posea más de un inmueble, en función de la vocación o tipo de inmueble que se trate. En todo caso, la Gestora deberá observar en todo momento, los límites aplicables en materia de ingresos aplicables a rentas, establecido en el art.37 de la NDMC-17.
Concentración máxima por inmueble	80% con relación al patrimonio del Fondo.
Máximo de concentración por zona geográfica	80% con relación al Patrimonio del Fondo.
Concentración de Ingresos aplicables a rentas	Los ingresos provenientes de un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrán exceder del cincuenta por ciento de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a partícipes (aprobación de Junta Directiva).	<p>Inmuebles adquiridos a personas relacionadas, considerando como un máximo del 40% del total del patrimonio del Fondo;</p> <p>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.</p>
Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento	Dólares de los Estados Unidos de América.
Otras políticas de inversión	<p>La adquisición y venta de los bienes inmuebles requerirá de valoración previa, de conformidad con las normas establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.</p> <p>Las Gestoras podrán efectuar, con cargo al Fondo Inmobiliario, remodelaciones, mantenimiento y reparaciones a los inmuebles adquiridos. El costo acumulado de estos en los últimos doce meses debe ser igual o menor a un veinticinco</p>

<p>Límites a remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de inmuebles</p>	<p>por ciento del valor del inmueble, determinado mediante el último valúo disponible.</p> <p>La Gestora podrá realizar remodelaciones, mantenimiento y reparaciones por porcentajes mayores a los establecidos en el inciso anterior, siempre y cuando responda a una necesidad de expansión o de resarcimiento por daños o desperfectos de un arrendatario del inmueble o a que este haya confirmado el uso que se dará al área que se desea ampliar. En estos casos, se deberá contar con un informe que considere los aspectos siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. Estado actual del inmueble; ii. En el caso de ampliaciones, análisis de la demanda potencial, la proyección de los flujos de caja esperados, así como la simulación de escenarios por factores que incidan en dichos flujos; iii. Ventajas y desventajas asociadas a las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones; iv. Fuentes de financiamiento; v. Análisis sobre el impacto que las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones tendrán sobre el rendimiento del Fondo; vi. Permisos correspondientes; y vii. Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva.
--	---

Las obras deben ser realizadas por un tercero libre de conflicto de interés con la Gestora, sus socios, directivos y empleados, así como a las personas que formen parte de su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial. Tampoco pueden ser realizadas por inquilinos del Fondo Inmobiliario o inquilinos de otros Fondos Inmobiliarios administrados por la misma Gestora.

<p>Plazo para el cumplimiento de límites en cartera financiera.</p>	<p>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). Para el caso de las inversiones en inmuebles que realice el Fondo, según lo establecido en los artículos 34, literal a) y 35</p>
---	---

Plazo para el cumplimiento de límites cartera inmobiliaria	de la NDMC-17 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios, la Gestora deberá dar cumplimiento a los límites de inversión en un plazo que no exceda a un año partir del momento en que el Fondo alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes.
Plazo para el cumplimiento de límites endeudamiento	La Gestora deberá cumplir los límites de endeudamiento de forma inmediata a partir del momento que alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes del Fondo al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos.

Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora

Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora	<p>Los excesos a los límites de inversión definidos en la política de inversiones de los Fondos Inmobiliarios, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, indicando además las causas de estos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos.</p> <p>La Gestora contará con un plazo de hasta noventa días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública o de hasta seis meses prorrogables por una sola vez por un periodo similar, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios.</p> <p>Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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:

Instrumento	Mínimo	Máximo
Eurobonos, CENELIS, LETES, BONOSV, cuentas de ahorro y/o corrientes, depósitos a plazo y reportos.	0%	100%
Cuotas de participación de fondos de inversión abiertos locales y fondos de inversión abiertos y cerrados extranjeros que inviertan en valores de renta fija, títulos valores de renta fija, Bonos y otros valores emitidos o garantizados por bancos locales y Reportos con valores de oferta pública, Valores emitidos por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva de El Salvador, colocados en ventanilla y Valores emitidos en un proceso de titularización, de acuerdo a la regulación salvadoreña. Cualquier otro valor	0%	80%

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.

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

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

“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:

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

- i. El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que representen más del ochenta por ciento del activo del Fondo; y
- c) Límites con relación a los activos del emisor y mismo emisor:
 - i. El Fondo no puede ser poseedor de valores representativos de deuda que representen más 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; y
- d) 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.
- e) 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;

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

Nota 5. Gestión de los Riesgos Financieros y Operacionales

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

5.1 Riesgo de mercado

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

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

A continuación, se muestra la posición de riesgos, proveniente de la cartera financiera, asumida durante el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre 2022:

Mes	VAR \$	VAR %
Enero	\$0.00	0.00%
Febrero	\$0.00	0.00%
Marzo	\$0.00	0.00%
Abril	\$0.00	0.00%
Mayo	\$310,932.39	0.78%
Junio	\$409,874.33	1.04%
Julio	\$504,129.98	1.12%
Agosto	\$495,642.31	1.10%
Septiembre	\$739,532.72	1.65%
Octubre	\$1,581,717.58	3.46%
Noviembre	\$1,518,994.79	3.31%
Diciembre	\$1,507,421.25	3.10%

Medida	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
%VAR	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.78%	1.04%	1.12%	1.10%	1.65%	3.46%	3.31%	3.10%
\$VAR	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Duración modificada	0.0027	0.0027	0.0027	0.0027	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

5.1.1 Riesgo de Tipo de Cambio:

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

5.1.2 Riesgo de Tasa de Interés:

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

5.1.3 Riesgo de Precio:

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

5.2. Riesgo de Liquidez:

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

El siguiente cuadro muestra el comportamiento de la cartera financiera del 01 de enero al 31 de diciembre de 2022:

Medida	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
% en valores de alta liquidez	5.9%	6.2%	6.4%	5.8%	6%	6.2%	3.1%	4.8%	5.2%	4.2%	4.5%	4.9%
% en otros valores	94.1%	93.8%	93.6%	94.2%	94%	93.8%	96.9%	95.2%	94.8%	95.8%	95.5	95.1%

5.2.1 Activos financieros mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez

El siguiente cuadro muestra el detalle de los activos mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2022.

Concepto	Valor	Clasificación de Riesgo	Plazo en días	Días al vencimiento
Cuentas corrientes				
Banco Atlántida	US\$3,095,726.03	AA-	0	0
Banco Agrícola	200.00	AAA	0	0
Banco de América Central	2,222.60	AAA	0	0
Total	US\$3,098,148.63			

5.2.2 Pasivos Financieros Derivados Liquidados sobre una Base Bruta y Neta

Al 31 de diciembre 2022 el fondo no contaba con instrumentos financieros derivados.

5.2.3 Partidas Fuera de Balance General

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

Emisor	Monto	Vencimiento 2023
SISA Seguros	3,950,000.00	02/12/2023 para tramo de \$ 500,000.00
		18/10/2023 para tramo de \$ 685,000.00
		27/09/2023 para tramo de \$ 1,515,000.00
		09/08/2023 para tramo de \$ 750,000.00
		06/06/2023 para tramo de \$ 500,000.00

5.3 Riesgo de Crédito:

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

5.3.1 Activos Financieros Deteriorados

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no poseía activos financieros deteriorados.

5.4 Riesgo Operacional:

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

Se llevan controles de los eventos de Riesgo operacional usando las herramientas proporcionadas en los anexos 1,2 y 3 de la NRP 11 Normas Técnicas para la gestión integral de Riesgos de las entidades de los mercados bursátiles. Asimismo, mediante el AC-008 Manual

para la Gestión Integral de Riesgos de Atlántida Capital se elaboran mapas de riesgo operacional para evaluar mitigantes y prevenir posibles eventos de riesgo.

Durante el año 2022 se han realizado capacitaciones al personal para concientizar sobre la gestión del riesgo operativo y riesgos en general.

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

Nota 6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la composición del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo era la siguiente:

		<u>2022</u>		<u>2021</u>
Depósitos en cuenta corriente	US\$	3,098,148.63	US\$	3,180,902.48
Productos financieros		10,904.76		0.00
Total	US\$	<u>3,109,053.39</u>	US\$	<u>3,180,902.48</u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Depósitos en cuenta corriente	3,098,148.63	3,180,902.48
Productos financieros por cobrar	10,904.76	0.00
Total partidas del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>3,109,053.39</u>	<u>3,180,902.48</u>
Saldo de efectivo y equivalentes según Estado de Flujo de efectivo	<u>3,109,053.39</u>	<u>3,180,902.48</u>

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

- a. Los depósitos son a la vista en cuenta corriente;

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, El Fondo no poseía disponible restringido.

Nota 7. Inversiones Financieras

7.1. Activos Financieros Mantenidos para negociar, a Valor Razonable:

- a) Por Instrumento

Tipo Instrumento	Mercado	Plazo de Vencimiento	Valor razonable	
			Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Inversiones en fondos de inversión.		N/A	8,332,663.45	0.00
TOTALES			8,332,663.45	0.00

- b) Por emisor

Por Emisor			Valor razonable	
Emisor	Instrumento	Calificación de Riesgo	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Fondo de inversión cerrado de Capital de Riesgo	Participaciones		8,332,663.45	0.00
			8,332,663.45	0.00

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

7.2. Activos Financieros Cedidos en Garantía:

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

7.3. Activos Financieros Pendientes de Liquidación:

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

7.4. Inversiones Financieras Recibidas en Pago:

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

Límites de Inversión:

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

Nota 8. Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre 2022 y 31 de diciembre 2021 el Fondo presenta saldos en Cuentas por Cobrar de US\$ 212,669.46 (US\$56,837.53 en 2021) que se compone de la siguiente forma.

	<u>2022</u>		<u>2021</u>
Rendimiento por cobrar	US\$ 0.00	US\$	11,275.59
Alquileres por cobrar	212,669.46		45,561.94
Total	<u>US\$ 212,669.46</u>	US\$	<u>56,837.53</u>

Las cuentas por cobrar por alquileres corresponden a la provisión diaria de los últimos días del mes de diciembre 2022 y 2021, respectivamente.

8.1 Productos financieros por cobrar

Al 31 de diciembre de 2022 el fondo presenta un saldo de US\$ 10,904.76 por productos financieros por cobrar los cuales provienen de intereses, por rendimientos en cuenta corriente remunerada en los últimos treinta días y, que serán percibidos en un plazo menor a 90 días.

Nota 9. Propiedades de Inversión

9.1 Propiedades de Inversión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inmueble	saldo al 31/12/2020	Adquisición	Mejoras y otros	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	saldo al 31/12/2021
Edificio Torre Futura	US\$ 8,191,222.95		1,909.28	45,139.21	8,238,271.44
Edificio Avante	5,009,969.91		130,504.02	179,129.65	5,319,603.58
Edificio Centro Financiero Banco Atlántida		10,005,969.91			10,005,969.91
Inmuebles Confia (Condominio comercial Loma Linda y terrenos Confia)		6,687,435.00			6,687,435.00
Bodegas Westgate		7,806,250.00			7,806,250.00
Edificio Insigne		4,754,200.00			4,754,200.00
	US\$ 13,201,192.86	29,253,854.91	132,413.30	224,268.86	42,811,729.93

Inmueble	saldo al 31/12/2021	Adquisición	Mejoras y otros	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	saldo al 31/12/2022
Edificio Torre Futura	US\$ 8,238,271.44		32,626.00	92,538.77	8,363,436.21
Edificio Avante	5,319,603.58			75,593.33	5,395,196.91
Edificio Centro Financiero Banco Atlántida	10,005,969.91		29,084.00		10,035,053.91
Inmuebles Confia (Condominio comercial Loma Linda y terrenos Confia)	6,687,435.00			436,495.09	7,123,930.09
Bodegas Westgate	7,806,250.00			518,750.00	8,325,000.00
Edificio Insigne	4,754,200.00			674,335.21	5,428,535.21
Nave 9 Zona Franca Internacional		4,006,400.00			4,006,400.00
Edificio Centro Financiero Optima		1,052,525.00			1,052,525.00
Local Torre futura		334,243.00			334,243.00
Inmueble SISA		1,352,525.00			1,352,525.00
Inmueble San Antonio Abad		752,525.00			752,525.00
	US\$ 42,811,729.93	7,498,218.00	61,710.00	1,797,712.40	52,169,370.33

Generando ingresos por rentas de US\$ 3,980,021.44 | 31 de diciembre de 2022 (US\$1,742,193.25 en 2021)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, El Fondo había incurrido en gastos por mantenimiento de las propiedades de inversión por un monto de US\$ 27,751.70 y US\$7,474.06 respectivamente.

9.2 Propiedades Mantenidas para la Venta.

Una propiedad mantenida para la venta es un activo o grupo de activos sobre el cual el Fondo ha establecido un plan para su disposición o bien un activo que ha sido reclasificado a esta categoría. Para que una Propiedad de Inversión sea clasificada como mantenida para la venta, debe seguir los siguientes criterios: a) Su valor en libros se recuperará principalmente a través de una transacción de venta; b) Debe estar disponible para su venta inmediata en sus condiciones actuales, sujeta sólo a los términos habituales para las ventas de dichos activos; c) Su venta debe ser altamente probable; y d) Debe ser vendido realmente de acuerdo con el compromiso adquirido por el Fondo en el plan de ventas desarrollado.

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no presenta propiedades mantenidas para la venta.

9.3 Bienes Inmuebles Recibidos en Pago.

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Fondo no había recibido bienes inmuebles en pago.

Nota 10. Pasivos Financieros a Valor Razonable

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 en el Fondo no existían saldos en Pasivos Financieros.

Nota 11. Cuentas por Pagar

El saldo de las cuentas por pagar al 31 de diciembre 2022 y 2021 fue de US\$809,865.39 (US\$275,617.83) que se compone de la forma siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Comisiones por administración	80,152.60	64,966.02
Cuentas por pagar a partes relacionados	0.00	607.75
Servicios de terceros	3,820.27	17,129.24
Rentas recibidas por anticipado	20,361.10	112,445.06
Retenciones impuesto sobre la renta	930.50	395.00
Otras cuentas por pagar	704,600.92	80,074.77
Total	<u>809,865.39</u>	<u>275,617.83</u>

Nota 12. Comisiones por Pagar

a) Comisiones pendientes de pago a la Gestora

Al 31 de diciembre 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Fondo presentaba un monto de US\$ 80,152.60 (US\$64,966.02 en 2021) en concepto de comisiones pendientes de pago a la Gestora Atlántida Capital, S.A.

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

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

c) Comisiones pagadas a la Gestora

Durante el período comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre 2022 y 01 de enero al 31 de diciembre 2021 se pagó a la Gestora Atlántida Capital, S.A. en concepto de comisiones por administración del fondo la suma de US\$831,727.87 (US\$265,103.67).

Nota 13. Préstamos por Pagar.

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

Entidades financieras	Clasificación	Capital	Tasa de Interés	Plazo
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	Intereses	40,393.95	7%	
Banco Atlántida El Salvador, S. A	Corriente	8,124,341.49	7%	1 año
Banco Atlántida El Salvador, S. A	No corriente	5,981,536.31	7%	1 año
Totales		14,146,271.75		

El monto de los US\$8,124,341.49, corresponde a la porción circulante de préstamos a largo plazo otorgados por Banco Atlántida de El Salvador, S.A y a préstamo adquirido en fecha 17 de mayo de 2022 por un monto de \$8,000,000.00 al 7% de interés por el plazo de un año.

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

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

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

Los gastos por obligaciones financieras se detallan a continuación:

	2022		2021
Pago de intereses por obligaciones financieras	US\$ 783,109.90		US\$ 444,728.98
Comisiones por obligaciones financieras	40,189.34		2,996.65
Total	US\$ 823,299.24		US\$ 447,725.63

Nota 14. Provisiones

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el fondo no presenta saldos por provisiones.

Nota 15. Patrimonio

a. Cuotas de Participación

Numero de cuotas de participación emitidas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el número de cuotas de participación del fondo asciende a 8,771 y 7,303 respectivamente, las cuales han sido emitidas y pagadas.

Cuotas de participación por tipos de aportes

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

Valor unitario de cuotas de participación

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el valor unitario de las cuotas de participación es de US\$ 5,536.31 Y US\$5,320.28 respectivamente.

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

Al 31 de diciembre 2022 las cuotas de participación presentaron los siguientes movimientos:

Saldo inicial al 01 de enero de 2022	7,303
Aportes del periodo por nuevas emisiones	1,468
Saldo al 31 de diciembre 2022	8,771

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

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

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

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

Estructura de participación de los partícipes en el Fondo

Tipo de Persona	Cuotas	Porcentaje
Natural	114	1.3%
Jurídica	8,657	98.70%
Total	8,771	100.00%

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

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

b. Aumentos de capital

Durante el periodo que finalizó el 31 de diciembre 2022 se realizó emisión de 1,468 nuevas cuotas de participación, las cuales ya fueron pagadas.

c. Disminuciones de capital voluntarias y parciales.

Al 31 de diciembre 2022 no se realizaron disminuciones de capital.

d. Elementos adicionales a las participaciones:

La utilidad del ejercicio que acompañan a las participaciones asciende a US\$ 2,376,484.62

15.1 Beneficios netos por distribuir.

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

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

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, los beneficios netos por distribuir ascienden a: US\$ 568,285.54.

15.2 Valor unitario de cuotas de participación

Al 31 de diciembre 2022 el número de cuotas emitidas asciende a 7,303 y el valor unitario de las cuotas de participación asciende a US\$5,536.31, con un patrimonio de US\$ 46,311,252.88

15.3 Total de cuotas de participación

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

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

Nota 16. Ingresos por Intereses y Dividendos

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

Ingresos:

	2022	2021
Ingresos devengados		
Intereses por depósito en cuentas corrientes	US\$ 78,752.54	US\$ 33,358.96
Intereses por instrumentos de reporto	US\$ 674.98	
Ingresos por inversiones en fondos de inversión	US\$ 330,293.78	
Total	US\$409,721.28	US\$ 33,358.96

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

b) Método de cálculo de intereses aplicados

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

c) Ingresos no reconocidos por activos financieros deteriorados

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

d) Intereses y dividendos pendientes de cobro

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 los ingresos financieros devengados y no percibidos por el Fondo son los siguientes:

	2022	2021
Ingresos no percibidos		
Intereses por depósito en cuentas corrientes	US\$ 10,904.76	US\$ 11,275.59
Ingresos por inversiones en fondos de inversión	330,293.78	0.00
Total	US\$341,198.54	US\$ 11,275.59

Nota 17. Ingresos por arrendamientos Arrendamiento operativo

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 el fondo presenta un monto de US\$ 3,980,021.44 (US\$ 1,742,193.25) en concepto de ingresos por arrendamiento operativo.

Nota 18. Ganancias o Pérdidas en Inversiones Financieras

18.1 Ganancias o Pérdidas por Ventas de Activos y Pasivos Financieros

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 el fondo presenta ingresos y gastos generados por activos y pasivos financieros.

Ingresos:

Ingresos percibidos		2022	2021
Intereses por depósitos en cuenta corriente	US\$	78,752.54	33,358.96
Intereses por instrumentos de reporto		674.98	0.00
Ingresos por inversiones en fondos de inversión		330,293.78	0.00
Total	US\$	409,721.30	33,358.96

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

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 el fondo no presenta cambios en valor razonable de activos y pasivos financieros.

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

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 el fondo no presenta partidas en concepto de constitución o reversión de deterioro de activos financieros.

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

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 el fondo presenta ganancias por revaluó de sus propiedades de inversión por un monto de US\$ 1,797,712.4 y US\$450,024.90

Nota 20. Gastos por Gestión

- a) Remuneraciones por administración del Fondo

El gasto de comisiones por administración del Fondo al 31 de diciembre 2022 y diciembre 2021 ascendió a US\$ 846,914.45 (US\$329,324.41 en 2021).

b) Cambios en los porcentajes de las comisiones por administración

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, al 31 de diciembre 2022, no ha realizado cambios a la comisión de administración inicial del 2% anual, provisionada diaria, sobre el Patrimonio del Fondo.

Nota 21. Gastos Generales de Administración y Comités.

Los Gastos Generales de Administración y de Comités al 31 de diciembre 2022 y diciembre 2021 ascendieron a US\$ 215,274.44 (\$88,030.41 en 2021)

Nota 22. Otros Ingresos o Gastos

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 el fondo reporta otros gastos en concepto de comisiones bancarias, seguros y garantías por un valor de US\$ 66,252.69 (US\$194.41 en 2021).

Nota 23. Partes Relacionadas

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

Partícipe	Cuotas al 31/12/2022	Porcentaje de participación
Empresas relacionadas	577	6.6%

Nota 24. Régimen Fiscal

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

Los Partícipes personas naturales estarán sujetos al tratamiento tributario establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta, en referencia al artículo 4 numeral 5) de la mencionada ley.

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

Nota 25. Información sobre Custodia de Valores y Otros Activos

Al 31 de diciembre 2022 los activos financieros del Fondo estaban bajo custodia de La Central de Depósitos de Valores S.A. de C.V.

Nota 26. Garantía Constituida

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

Detalle	31 de diciembre 2022
Especificación de Garantía	De exacto Cumplimiento a favor de los Participes de los Fondo de Inversión administrados por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión
N° Referencia	SISA Seguros: 235143 por tramo de \$ 750,000.00 236984 por tramo de \$ 685,000.00 236319 por tramo de \$1,515,000.00 240291 por tramo de \$ 500,000.00 233437 por tramo de \$ 500,000.00
Emisores	SISA Seguros.
Representante de los Beneficiarios	Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
Monto total de la Garantía	\$3,950,000
Monto de Fianza	SISA Seguros: \$3,950,000
% con relación al Patrimonio del Fondo	1.89%
Vigencia	SISA Seguros 18/10/2023 para tramo de \$685,000; 27/09/2023 para tramo de \$1,515,000.00, 09/08/2023 para tramo de \$750,000.00, 08/12/2023 para tramo de \$500,000.00 y 06-06-2023 para tramo de \$500,000

Detalle	31 de diciembre 2021
Especificación de Garantía	De exacto Cumplimiento a favor de los Participes de los Fondo de Inversión administrados por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión
N° Referencia	SISA Seguros: 223877 por tramo de \$ 500,000.00 226508 por tramo de \$ 685,000.00 225894 por tramo de \$ 1,515,000.00
Emisores	SISA Seguros
Representante de los Beneficiarios	Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
Monto de la Garantía	\$ 2,700,000.00
% con relación al Patrimonio del Fondo	5.62%
Vigencia	SISA Seguros: 18/10/2022 para tramo de \$685,000; 27-09-2022 para tramo de \$1,515,000 y 09-08-2022 para tramo de \$500,000

Nota 27. Límites, Prohibiciones y Excesos de Inversiones

Al 31 de diciembre 2022 el Fondo no presentaba excesos en los límites de inversión establecidos en las Normas Técnicas para las inversiones de los Fondos de Inversión (NDMC-07). Y en las normas técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17). Por otro lado, el Fondo se encuentra en el plazo para el cumplimiento de límites establecido en el artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17).

Nota 28. Litigios Pendientes

Al 31 de diciembre 2022, no existían litigios pendientes en contra del fondo.

Nota 29. Tercerización de Servicios

Al 31 de diciembre 2022 los servicios de Auditoría Interna, Oficialía de Cumplimiento y Tecnología fueron prestados por Banco Atlántida El Salvador, S.A., con quien se tiene un contrato firmado de plazo indefinido.

Nota 30. Pasivos y Activos Contingentes

Al 31 de diciembre 2022, no existían Activos y Pasivos Contingentes.

Nota 31. Calificación de Riesgo

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ posee las siguientes calificaciones de riesgo: Empresa calificador de riesgo: Zumma Ratings, S.A de C.V.

Comité de Clasificación Ordinario: 20 de abril de 2022. Riesgo de crédito y mercado: A-fii.sv

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

- Riesgo administrativo y operacional: Adm 2.sv

El Fondo cuenta con alta calidad en las herramientas, políticas y procedimientos para la administración del fondo de inversión

- Perspectiva: Estable

Empresa calificador de riesgo: SCRiesgo Rating Agency. Sesión extraordinaria: N°6162022.

Fecha de ratificación: 26 de octubre de 2022.

- Riesgo de crédito: 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.

- Perspectiva: estable.

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

Al 31 de diciembre 2022 el Fondo no reporta diferencias significativas en la aplicación de criterios contables entre las Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Emitidas por el Regulador.

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

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

Nota 34. Bienes y Derechos Recibidos en Pago.

Al 31 de diciembre 2022 el Fondo no reporta Bienes y derechos recibidos en pago.



INFORME DE COMITÉ DE VIGILANCIA

INFORME DE COMITÉ DE VIGILANCIA

San Salvador, 10 de febrero de 2023

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

En concordancia a las atribuciones que el artículo 78 de la Ley de Fondos de Inversión establece, el Comité de Vigilancia del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ presenta su informe anual sobre su gestión durante el año 2022. El Comité de Vigilancia tiene la responsabilidad de actuar exclusivamente en el mejor interés de los partícipes, para lo cual vigilará las operaciones que la Gestora realice con los recursos del Fondo.

La Evaluación de Cumplimiento por parte del Comité de Vigilancia para el año 2022 es el siguiente:

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

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

E-SIGNED by Nathalia Reyes de Valdes
on 2023-02-09 15:04:14 GMT

Yolanda Nathalia Reyes de Valdés

Integrante de Comité de Vigilancia

E-SIGNED by Carlos Chávez
on 2023-02-09 17:20:06 GMT

Carlos Guillermo Chávez Díaz

Integrante de Comité de Vigilancia

E-SIGNED by Franco Jovel
on 2023-02-08 15:03:03 GMT

Franco Edmundo Jovel Carrillo

Integrante de Comité de Vigilancia

Anexo 1. Cumplimiento de Reglamento Interno.

- Estados Financieros.

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)

	Nota	2022	2021
INGRESOS DE OPERACIÓN		4,389,742.74	1,775,552.21
Ingresos por Inversiones	16,18	409,721.30	33,358.96
Ingresos por Propiedades de Inversión	17	3,980,021.44	1,742,193.25
GASTOS DE OPERACIÓN		1,123,706.19	436,597.14
Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros	18	61,517.30	19,242.32
Gastos por Gestión	20	846,914.45	329,324.41
Gastos Generales de Administración y Comités	21	215,274.44	88,030.41
RESULTADOS DE OPERACIÓN		3,266,036.55	1,338,955.07
Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras	13	823,299.24	447,725.63
Otros Gastos	22	66,252.69	194.41
UTILIDAD DEL EJERCICIO		2,376,484.62	891,035.03
OTRA UTILIDAD INTEGRAL			
Ganancias por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión	19	1,797,712.40	224,268.86
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO		4,174,197.02	1,115,303.89
Ganancias por Título Participación Básicas (expresada en moneda (US\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota): +		284.51	152.72
Beneficios Netos por Cuota			
Beneficios Netos por Distribuir	15.1	284.51	152.72
No. De Cuotas de Participación emitidas y pagadas		8,771	7,303

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+
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)

	Nota	2022	2021
Activo			
Activos Corrientes		11,659,157.74	3,341,200.91
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6	3,109,053.39	3,180,902.48
Inversiones financieras		8,332,663.45	-
Cuentas por Cobrar Netas	8	212,669.46	56,837.53
Impuestos		4,771.44	3,401.13
Otros Activos		-	100,059.77
Activos No Corrientes		52,169,370.33	42,811,729.93
Propiedades de Inversión	9.1	52,169,370.33	42,811,729.93
Total Activos		63,828,528.07	46,152,930.84
Pasivo			
Pasivos Corrientes		8,998,187.57	552,595.22
Préstamos con Bancos y Otras Entidades del Sistema Financiero	13	8,164,735.44	252,579.87
Cuentas por Pagar	11	809,865.39	275,617.83
Impuestos por Pagar		23,586.74	24,397.52
Pasivos No Corrientes		6,271,350.32	6,270,257.89
Prestamos de Largo Plazo	13	5,981,536.31	6,043,625.06
Depósitos en Garantía Recibidos a Largo Plazo		289,814.01	226,632.83
Total Pasivos		15,269,537.89	6,822,853.11
Patrimonio	15		
Participaciones		46,311,252.88	38,384,166.74
Resultados Por Aplicar		-	495,886.09
Patrimonio Restringido	19	2,247,737.30	450,024.90
Total Patrimonio		48,558,990.18	39,330,077.73
Total Pasivo y Patrimonio		63,828,528.07	46,152,930.84
Número de Cuotas de Participación emitidas y pagadas		8,771.00	7,303.00
Valor Unitario de Cuota de Participación		5,536.31	5,385.47

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresar+
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	Nota	Participaciones	Resultados por aplicar	Patrimonio restringido	Otro Resultado Integral	Patrimonio Total
Balance al 31 de diciembre 2020		6,715,010.00	84,679.25	225,756.04	-	7,025,445.29
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 distribuibles		(40,135.00)				(40,135.00)
Beneficios distribuidos			(479,828.19)			(479,828.19)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura						-
Ajuste por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión				224,268.86		224,268.86
Utilidad del periodo			891,035.03			891,035.03
Balance al 31 de diciembre de 2021	15	38,384,166.74	495,886.09	450,024.90	-	39,330,077.73
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 distribuibles						-
Beneficios distribuidos			(2,872,370.71)			(2,872,370.71)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura						-
Ajuste por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión				1,797,712.40		1,797,712.40
Utilidad del periodo			2,376,484.62			2,376,484.62
Balance al 31 de diciembre de 2022	15	46,311,252.88	-	2,247,737.30	-	48,558,990.18

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresar+
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)

	Nota	2022	2021
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación			
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 préstamos		(864,632.52)	(465,469.02)
Otros pagos relativos a la actividad		(833,373.46)	(252,684.50)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		2,059,211.62	1,103,594.88
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión			
Adquisición de inversiones financieras		(8,002,488.00)	-
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(7,559,928.00)	(29,386,268.21)
Efectivo neto (usado) por actividades de inversión		(15,562,416.00)	(29,386,268.21)
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento			
Aportes de los partícipes		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 Partícipes		(2,325,613.65)	(479,828.19)
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento		13,431,355.29	31,125,588.81
(Disminución) aumento Neto en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo		(71,849.09)	2,842,915.48
Efectivo y Equivalente de Efectivo al 01 de enero 2021		3,180,902.48	337,987.00
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre 2022	6	3,109,053.39	3,180,902.48

- **Clasificación de Riesgo.**

SCRiesgo Rating Agency en Sesión Ordinara N° 6162022 del 19 de octubre de 2022 otorgó la siguiente calificación:

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

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

Zumma Ratings en Sesión Ordinara del 27 de octubre de 2022 otorgó la siguiente calificación:

Anterior		Actual	
Clasificación	Perspectiva	Clasificación	Perspectiva
Afc.sv	Estable	Afc.sv	Estable

- El Fondo refleja una **media-alta capacidad para mantener el valor del capital**, sin incurrir en pérdidas por exposición a riesgo de crédito. Los activos del fondo presentan un **riesgo bajo** frente a variaciones en las condiciones económicas o de mercado.
- El fondo cuenta con **alta calidad en las herramientas, políticas y procedimientos** para la administración del fondo de inversión.

- **Beneficios Distribuidos.**

Corte de Beneficios al 30 de septiembre de 2022

Descripción	Valor
Rendimiento al cierre de Septiembre 2022	5.6607%
Valor Cuota de Participación Acumulado ¹	\$5,079.08210822
Beneficio por Cuota de Participación	\$78.64762481
Capital en Exceso por Cuota de Participación	\$0.43448342
Capital Pagado en Exceso	\$3,629.24
Beneficio del Periodo por Distribuir ²	\$656,943.61

¹ No incluye las plusvalías de valoración del inmueble

² Menos costos de custodia y comisión por derechos patrimoniales de CEDEVAL.

Corte de Beneficios al 31 de diciembre de 2022

Descripción	Valor
Valor Cuota de Participación Acumulado ¹	\$5,064.79
Beneficio por Cuota de Participación	\$62.34
Capital en Exceso por Cuota de Participación	\$2.45
Capital Pagado en Exceso	\$21,528.48
Beneficio del Periodo por Distribuir ²	\$568,285.54

¹ No incluye las plusvalías de valoraciones de inmuebles.

² Menos costos de custodia y comisión por derechos patrimoniales de CEDEVAL.

Anexo 2. Información completa y veraz a Partícipes.

- **Información proporcionada a Partícipes.**

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

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

Informe sobre la Clasificación de Riesgo vigente

Reglamento Interno del Fondo y su Extracto

Página web de la Gestora

Copia del contrato de suscripción al Fondo

Entrega física

Memoria de labores

Página web de la Gestora

- **Patrimonio y Valor Cuota.**

Patrimonio del Fondo	\$48,558,990.18
Valor Cuota	\$5,536.3117
Cuotas de Participación	8,771
Rendimiento Diario Anualizado Promedio	6.2807%

Histórico de Patrimonio



Anexo 3. Operaciones del Fondo de acuerdo con la Ley de Fondos de Inversión, a las Normas Técnicas que dicte el Banco Central de El Salvador y al Reglamento Interno.

- **Política de Inversión.**

Política de Inversión

Descripción	Límite	Valor Actual	Estado
Valores financieros	0.8	0.13	Cumple
Valores de renta variable	0.5	0	Cumple
Valores de la misma emisión	0.3	0	Cumple
Valores de conglomerados	0.25	0	Cumple
Valores de conglomerados de la Gestora	0.1	0	Cumple
Concentración por departamento			Cumple
Santa Ana	0.8	0.02	Cumple
La Libertad	0.8	0.29	Cumple
San Salvador	0.8	0.61	Cumple
La Paz	0.8	0.08	Cumple
Inmuebles de Personas Relacionadas	0.4	0	Cumple
Cuotas de Relacionados	0.4	0.13	Cumple
Inmueble Individual			Cumple
Torre Futura	0.8	0.17	Cumple
Edificio Avante	0.8	0.10	Cumple
Centro Financiero	0.8	0.22	Cumple
Edificios AFP CONFIA	0.8	0.13	Cumple
Bodega Westgate	0.8	0.16	Cumple
Edificio Insigne	0.8	0.10	Cumple
Nave Industrial 9	0.8	0.08	Cumple
Edificio Telefónica	0.8	0.04	Cumple

- Detalle de Inmuebles.

Locales en Torre Futura

Dirección	Calle El Mirador entre 87 Y 89 Avenida Norte, Complejo World Trade Center, Colonia Escalón
Departamento	San Salvador
Actividad económica	Oficinas
Forma de Adquisición	Combinación de cuotas de participación y préstamo bancario
Valor en libros	US\$8,328,900.93
Tipo de inmueble	Urbano
Perito valuador	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
Área adquirida	3,481.71 metros cuadrados aproximadamente
Tipo de construcción	Vertical

Locales en Torre Avante

Dirección	Calle Llama del Bosque, Urbanización Madre Selva, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, Edificio Avante
Departamento	La Libertad
Actividad económica	Oficinas y Comercio, Restaurantes y Hoteles
Forma de Adquisición	Combinación de cuotas de participación y préstamo bancario
Valor en libros	US\$5,264,692.89
Tipo de inmueble	Urbano
Perito valuador	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
Área adquirida	1,914.12 metros cuadrados aproximadamente
Tipo de construcción	Vertical

Centro Financiero Banco Atlántida

Dirección	Centro financiero, Boulevard Constitución y 1ra calle Pte. No. 3538, Colonia Escalón
Departamento	San Salvador
Actividad económica	Bancos, Seguros y Otras Instituciones Financieras
Forma de Adquisición	Cuotas de Participación
Valor en libros	US\$10,245,000
Tipo de inmueble	Urbano
Perito valuador	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
Área adquirida	10,678.00 metros cuadrados aproximadamente
Tipo de construcción	Horizontal

Bodega Westgate

Dirección	Kilómetro 10 1/2 Carretera al Puerto de la Libertad, Porciones 1, 2 y 3
Departamento	La Libertad
Actividad económica	Industria
Forma de Adquisición	Cuotas de Participación
Valor en libros	US\$8,325,000
Tipo de inmueble	Urbano
Perito valuador	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
Área adquirida	8,559.00 metros cuadrados aproximadamente
Tipo de construcción	Horizontal

Edificios AFP Confía

Dirección	Carretera a Santa Tecla, pasaje 2, block 18, Colonia Escalón
Departamento	San Salvador
Actividad económica	Bancos, Seguros y Otras Instituciones Financieras
Forma de Adquisición	Cuotas de Participación
Valor en libros	US\$6,895,000
Tipo de inmueble	Urbano
Perito valuador	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
Área adquirida	7,873.00 metros cuadrados aproximadamente
Tipo de construcción	Horizontal

Locales en Edificio Insigne

Dirección	Colonia San Benito, Avenida Las Magnolias, San Salvador
Departamento	San Salvador
Actividad económica	Oficinas
Forma de Adquisición	Cuotas de Participación
Valor en libros	US\$5,428,535.21
Tipo de inmueble	Urbano
Perito valuador	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
Área adquirida	3,508.09 metros cuadrados aproximadamente
Tipo de construcción	Horizontal

Local en Torre Futura

Dirección	Calle El Mirador entre 87 Y 89 Avenida Norte, Complejo World Trade Center, Colonia Escalón
Departamento	San Salvador
Actividad económica	Bancos, Seguros y Otras Instituciones Financieras
Forma de Adquisición	Cuotas de Participación
Valor en libros	US\$334,243.00
Tipo de inmueble	Urbano
Perito valuador	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
Área adquirida	107.18 metros cuadrados aproximadamente
Tipo de construcción	Vertical

Nave Nueve Zona Franca

Dirección	Kilómetro veintiocho y medio carretera a Comalapa, cantón Cupinco, Zona Franca Internacional
Departamento	La Paz
Actividad económica	Industria
Forma de Adquisición	Cuotas de Participación
Valor en libros	US\$4,006,400
Tipo de inmueble	Urbano
Perito valuador	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
Área adquirida	14,516.42 metros cuadrados aproximadamente
Tipo de construcción	Horizontal

Centro Financiero Óptima Servicios Financieros

Dirección	Colonia Escalón, Block 39, 9A. Calle Pte. Y 75 Av. Norte
Departamento	San Salvador
Actividad económica	Bancos, Seguros y Otras Instituciones Financieras
Forma de Adquisición	Cuotas de Participación
Valor en libros	US\$1,052,525
Tipo de inmueble	Urbano
Perito valuador	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
Área adquirida	1,048.69 metros cuadrados aproximadamente
Tipo de construcción	Horizontal

Inmuebles Telefónica

Dirección	Centro Financiero Sisa, Edificio 3, Locales 1,2,3,4,5,6,7,8,9 Y 10 Km 10 Carretera A Santa Tecla. Col. Miralvalle Av. Los Bambúes Porciones 1 Y 2
Departamento	La Libertad y San Salvador
Actividad económica	Oficinas
Forma de Adquisición	Cuotas de Participación
Valor en libros	US\$2,105,050
Tipo de inmueble	Urbano
Perito valuador	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
Área adquirida	1,868.61 metros cuadrados aproximadamente
Tipo de construcción	Horizontal

Anexo 4. Propuesta de Auditores Externos Financieros y Auditor Fiscal.

- **Propuestas de servicios de Auditoría Externa Financiero y Auditoría Fiscal para el año 2023:**

Firma	Honorarios
Monroy & Asociados (Auditoría Fiscal y Financiera)	Auditoría Fiscal y Financiera: US\$4,150.00 (IVA incluido)
KPMG¹	Auditoría Financiera: US\$7,500.00 + IVA Auditoría Fiscal: US\$2,250.00 + IVA

¹ El día 6 de febrero se recibió la versión final de la Propuesta de Servicios de Auditoría de Estados Financieros y Examen de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias al 31 de diciembre de 2023 de la firma KPMG, por lo que los honorarios presentados en este Informe están actualizados según dicha propuesta.

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

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

E-SIGNED by Gabriel E. Delgado
on 2023-02-09 19:23:28 GMT

Gabriel Eduardo Delgado Suazo
Director Presidente

E-SIGNED by José Estrada
on 2023-02-09 18:10:15 GMT

José Ricardo Estrada Tenorio
Director Vicepresidente

E-SIGNED by Marcelo Olano
on 2023-02-09 18:06:41 GMT

Carlos Marcelo Olano Romero
Director Secretario

E-SIGNED by Sara Ochoa
on 2023-02-09 19:21:26 GMT

Sara de Jesús Ochoa Matamoros
Director Suplente

E-SIGNED by Carlos Coto
on 2023-02-09 19:47:18 GMT

Carlos Alberto Coto Gómez
Director Suplente

E-SIGNED by Luis Noyola
on 2023-02-09 18:30:09 GMT

Luis José Noyola Palucha
Director Suplente

E-SIGNED by Javier Mayora
on 2023-02-09 18:02:37 GMT

Francisco Javier Mayora Re
Gerente General