



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

INFORME ANUAL 2022

CONTENIDO

IDENTIFICACIÓN DEL FONDO INMOBILIARIO Y SU GESTORA	3
SOCIEDAD GESTORA Y CONGLOMERADO FINANCIERO	3
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+	5
DETALLE DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA GESTORA Y EL COMITÉ DE VIGILANCIA.....	12
JUNTA DIRECTIVA.....	12
COMITÉ DE VIGILANCIA.....	13
PANORAMA ECONÓMICO-FINANCIERO Y PRSPECTIVAS DEL MERCADO.....	14
ESTRUCTURA DE PARTÍCIPE QUE CONFORMAN EL FONDO.....	16
INFORMACIÓN SOBRE ASAMBLEAS REALIZADAS EN EL PERIODO	17
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PARTÍCIPE.....	17
DETALLE DE LOS ACTIVOS PROPIEDAD DEL FONDO	18
DETALLE DE LOS GASTOS REALIZADOS DURANTE EL PERIODO	25
EVOLUCIÓN DE GASTOS.....	25
EVOLUCIÓN DE GASTOS DE OPERACIÓN.....	26
EVOLUCIÓN DE GASTOS POR OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.....	27
EVOLUCIÓN DE GASTOS POR GESTIÓN	28
RENDIMIENTO OBTENIDO POR EL FONDO.....	29
FUENTES DE FONDEO PARA LAS TRANSACCIONES REALIZADAS.....	30
EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DEL FONDO	31
EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN.....	32
COMPOSICIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO Y SU EVOLUCIÓN.....	33
FACTORES DE RIESGO.....	34
PROCESOS DE GESTIÓN DE RIESGOS.....	34
PRINCIPALES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD.....	35
POLÍTICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS.....	38
DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍAS Y HERRAMIENTAS PARA LA MITIGACIÓN DE RIESGOS.....	39
INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS DURANTE EL PERIODO ...	43
INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA	57

IDENTIFICACIÓN DEL FONDO INMOBILIARIO Y SU GESTORA

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.



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+

Objeto del Fondo

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

Tipo de Inversionista Objetivo

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

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

Entidad Comercializadora

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

Plazo de duración del Fondo

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ 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 Fondos de Inversión Cerrado de Inmobiliario Atlántida Progresas +

- Gabriel Edgardo 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.

DETALLE DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA GESTORA Y EL COMITÉ DE VIGILANCIA

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

COMITÉ DE VIGILANCIA

Nombre

Yolanda Nathalia Reyes de Valdés

Carlos Guillermo Chávez Díaz

Franco Edmundo Jovel Carrillo

PANORAMA ECONÓMICO-FINANCIERO Y PRSPECTIVAS DEL MERCADO

El 2022 fue el año en el que la economía mundial experimentó una desaceleración generalizada con la inflación más alta registrada en años, según las perspectivas de la economía mundial del Fondo Monetario Internacional (FMI). El aumento de la inflación es un impacto principalmente ocasionado por la invasión de Rusia en Ucrania, debido a que Rusia es el mayor exportador de petróleo y las fuertes sanciones a causa del conflicto han llevado que los precios del petróleo aumenten. Además de la inflación, la persistencia de las consecuencias a causa de la pandemia COVID-19 y el endurecimiento de las condiciones financieras han obstaculizado el crecimiento de la actividad económica en todos los países.

En El Salvador, el alza de precios en el petróleo generó un aumento de fletes en las importaciones y exportaciones, impactando directamente en las actividades económicas del país, los costos para las empresas aumentan y esto provoca perturbaciones en la cadena de suministros, en donde las consecuencias recaen en la población salvadoreña. El Gobierno de El Salvador implementó una medida transitoria para mantener los precios de combustible y que el mercado no siguiera siendo afectado ante la inflación, por medio de un subsidio para poder seguir adquiriendo del insumo a un precio fijo, para ello se suspendió temporalmente el cobro del Fondo de Estabilización para el Fomento Económico y la Compensación Económica y Estabilización de las Tarifas del Sector Público de Transporte Colectivo de Pasajeros.

Esta medida, junto con los esfuerzos de todos los sectores productivos para que la actividad económica no se estancara, se logró que el Producto Interno Bruto (PIB) Real creciera a un 2.6%, según registros del FMI. Entre los crecimientos de los sectores de producción, se destaca el sector de electricidad con un 12.6%, construcción con 12.5% y los servicios de esparcimiento con un 10.7%, según Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR).

Las perspectivas económicas mundiales del FMI indican que la inflación mundial descenderá de 8.8% a un 6.5%, para lograr esto se espera que la política monetaria mantenga sus esfuerzos para brindar una estabilidad de precios. Para el año 2023, el FMI ha proyectado un crecimiento de 1.7% del PIB Real para El Salvador.

Según el Banco Mundial, El Salvador es un país con potencial para impulsar un crecimiento económico dinámico. Sin embargo, debe de avanzar en reformas para la sostenibilidad fiscal para mejorar la movilización de ingresos y aumentar la eficiencia del gasto, lo que puede ayudar a evitar el refinanciamiento. Por otra parte, el BCR registra un aumento de inversión en turismo y seguridad para la atracción de inversión extranjera en el Salvador, buscando efectos favorables en el comercio y servicios relacionados como el transporte, restaurantes y hoteles. Es fundamental que se tomen decisiones que ayuden a disminuir los riesgos de inversión para cambiar la percepción de los inversionistas internacionales y poder optar por más oportunidades de financiamiento.

ESTRUCTURA DE PARTÍCIPES QUE CONFORMAN EL FONDO

Partícipe	Cuotas de Participación	Porcentaje
Natural	122	1.39%
Jurídico	8,649	98.61%
Total	8,771	100.00%

INFORMACIÓN SOBRE ASAMBLEAS REALIZADAS EN EL PERIODO

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PARTICIPES

Fecha	Quórum
9 de febrero de 2022	57.58%

DETALLE DE LOS ACTIVOS PROPIEDAD DEL FONDO

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 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

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 9 en Zona Franca Internacional

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

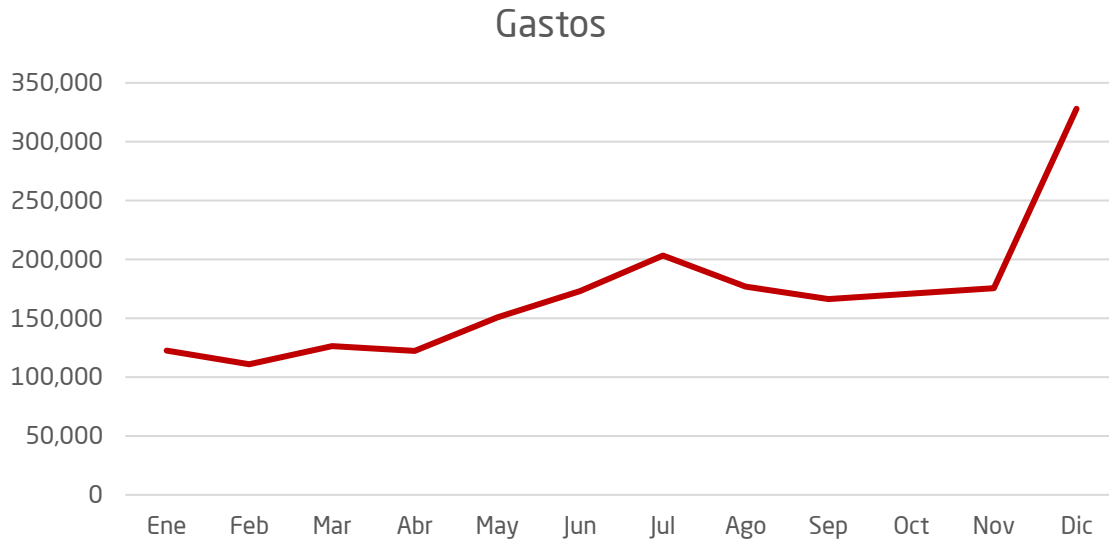
Inmueble en SISA y San Antonio Abad

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

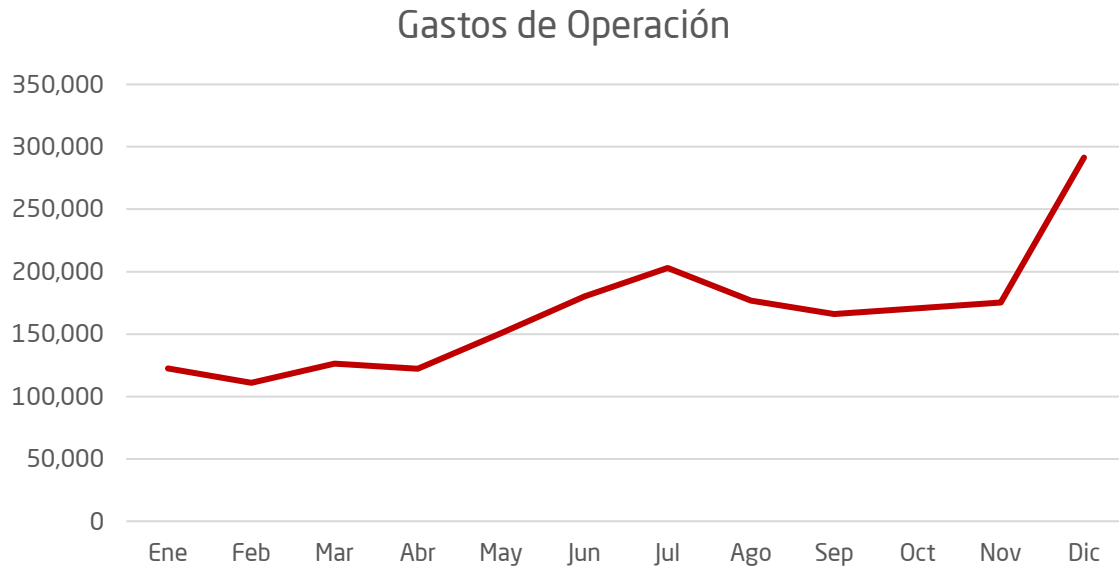
DETALLE DE LOS GASTOS REALIZADOS DURANTE EL PERIODO

EVOLUCIÓN DE GASTOS



Los gastos del Fondo están conformados por los gastos de operación, pérdidas por propiedades de inversión y otros gastos. Los gastos de operación son los que ocupan el mayor peso en los gastos del Fondo. En todo el año no se tuvo ninguna pérdida por propiedades de inversión. En diciembre de 2022, los gastos ascendieron de **US\$328,003.52**, esto debido a que al mes de cierre de año se reconocen la mayoría de los gastos asociado a la operación del Fondo. En cuanto a los gastos acumulados en el año, la cifra ascendió a **US\$2,027,287.03**.

EVOLUCIÓN DE GASTOS DE OPERACIÓN



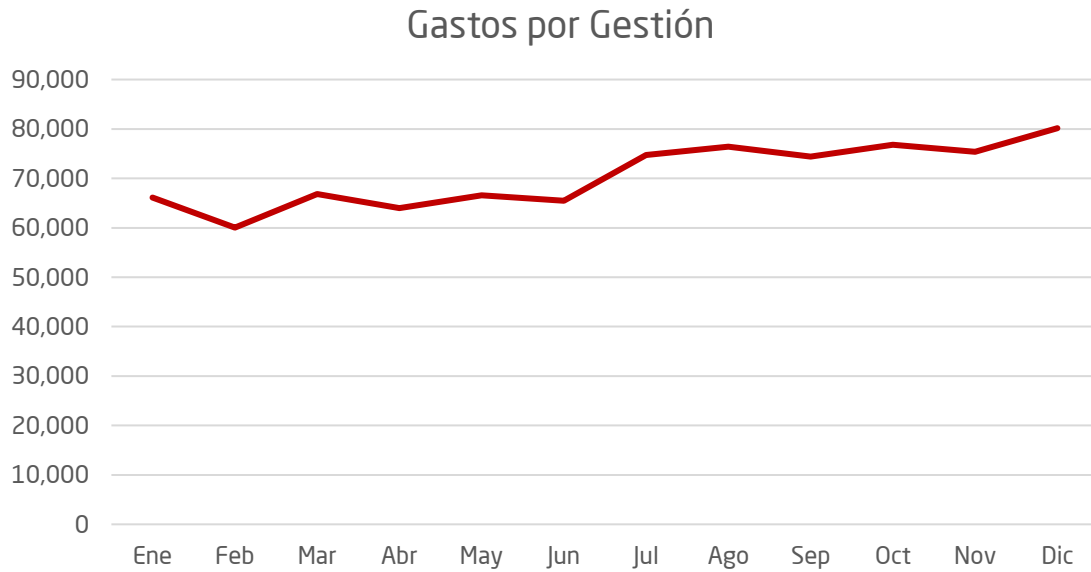
Los gastos de operación del Fondo están integrados por los gastos financieros por operaciones con instrumentos financieros, los gastos por obligaciones con instituciones financieras, los gastos por gestión, los gastos generales de administración y comités. Los gastos de operación están mayormente conformados por los gastos por obligaciones con instituciones financieras. En diciembre 2022, los gastos de operación representaron el **76.21%** de los gastos. Los gastos de operación acumulados en el año fueron de **US\$1,947,005.43**.

EVOLUCIÓN DE GASTOS POR OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS



Los gastos por obligaciones con instituciones financieras están compuestos por los gastos por intereses y los gastos por comisiones. Los gastos por obligaciones con instituciones financieras representaron **48.54%** de los gastos de operación. Los gastos por obligaciones con instituciones financieras acumulados en el año ascendieron a **US\$823,299.24**.

EVOLUCIÓN DE GASTOS POR GESTIÓN



Los gastos por gestión están conformados por la comisión de administración que el Fondo genera para la Sociedad Gestora. En diciembre de 2022, los gastos por gestión representaron el **32.06%** de los gastos de operación. En cuanto al acumulado en el año de los gastos por gestión, la cifra fue de **US\$846,914.45**.

RENDIMIENTO OBTENIDO POR EL FONDO

Mes	Rendimiento Diario Anualizado Promedio
Enero	6.26%
Febrero	7.03%
Marzo	5.96%
Abril	6.32%
Mayo	5.81%
Junio	5.97%
Julio	5.43%
Agosto	6.10%
Septiembre	6.54%
Octubre	6.21%
Noviembre	6.39%
Diciembre	5.88%

El rendimiento diario anualizado promedio no considera los cortes trimestrales del Fondo durante el año ni los rendimientos generados por plusvalías de inmuebles.

FUENTES DE FONDEO PARA LAS TRANSACCIONES REALIZADAS

Durante el año 2022, todas las transacciones realizadas en el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ fueron por medio de colocación de cuotas de participación a través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador. El monto total colocado en el año fue de **US\$7,956,871.75**, por medio de **1,468** cuotas de participación colocadas, por lo que al cierre del año se totalizaron 8,771 cuotas de participación en el Fondo.

EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DEL FONDO



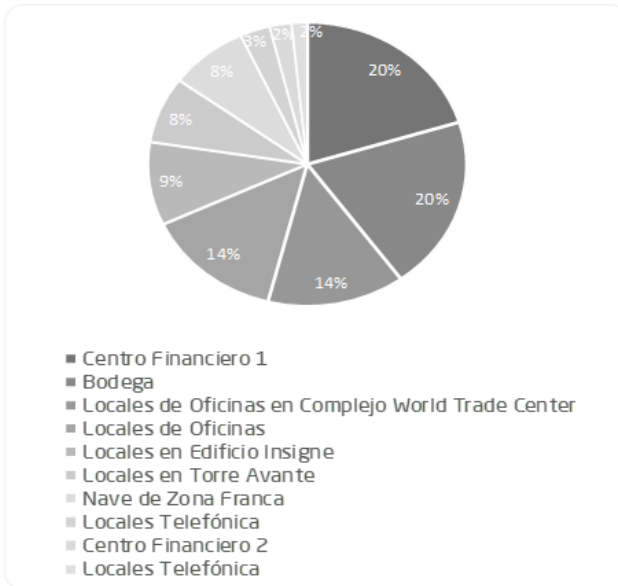
El patrimonio del Fondo inició el periodo con US\$38,840,792.94 y cerró el año con US\$48,558,990.18, teniendo un crecimiento del **25.02%**. Este aumento se debe mayormente a las colocaciones realizadas en el periodo.

COMPOSICIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO Y SU EVOLUCIÓN

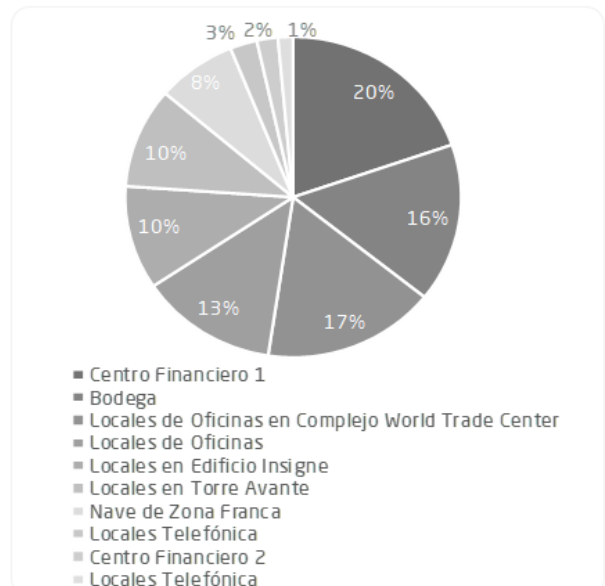
Nivel de Arrendamiento de los inquilinos (M²)

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



Porcentaje de Participación de Activos



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.

Etapas 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.

PRINCIPALES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD

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

RIESGO NO FINANCIERO	RIESGO FINANCIERO	RIESGO EXTERNO
Riesgo operacional	Riesgo de mercado	Riesgo nacional e 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

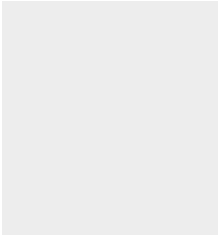
AC-024	Política de Recursos Humanos
AC-025	Política de Inversiones Fondos Atlántida
AC-026	Política de Confidencialidad de la Información y Gestión de Hechos Relevantes
AC-027	Manual de Administración del Sitio Web
AC-028	Política Aumento, Disminución de Capital y Normas de Liquidación Fondo Inmobiliario
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	AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022
7		Riesgo de mercado	AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022
8		Riesgo de liquidez	AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022
9	Riesgo Externo	Riesgo político	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 008, AC 009, AC 017
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

políticas
macroeconómicas del
país, seguimiento de
indicadores financieros
de país, tasas de
homicidios, entre otros.

INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS DURANTE EL PERIODO

BENEFICIOS DISTRIBUIDOS

20 de enero de 2022

Por este medio Atlántida Capital, Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el pago de beneficios del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +, distribuido el jueves, 20 de enero de 2022 a la totalidad de partícipes inscritos al 31 de diciembre de 2021.

A continuación, se detalla la información al cierre del 31/12/2021:

Rendimiento al cierre de diciembre 2021	6.2525%
Valor Cuota de Participación Acumulado ¹	\$5,078.86633575
Beneficio por Cuota de Participación	\$67.90169656
Capital en Exceso por Cuota de Participación	\$10.96463919
Capital pagado en Exceso	\$80,074.76
Beneficio del periodo a distribuir ²	\$495,886.09

¹ No incluye las plusvalías de valoración del inmueble

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

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PARTÍCIPES

27 de enero de 2022

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, en su calidad de Administrador del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas + convoca a los Señores Partícipes del referido Fondo de Inversión, a celebrar Asamblea General Ordinaria de Partícipes. Dicha reunión se llevará a cabo el miércoles, nueve de febrero de dos mil veintidós, a partir de las nueve horas, en las oficinas de Atlántida Capital, S.A., Gestora de

Fondos de inversión, ubicada en Calle el Mirador y 87 Avenida Norte, Complejo World Trade Center; Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02, Colonia Escalón, San Salvador, El Salvador.

RENUNCIA DE AGENTE COMERCIALIZADOR

31 de enero de 2022

Por este medio hacemos de su conocimiento, en cumplimiento al artículo 7, literal V, de las Normas Técnicas para la Remisión y Divulgación de Información de Fondos de Inversión (NDMC13), que la licenciada Maya Desireé León de Zelaya ha dejado de laborar para Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión.

COMITÉ DE VIGILANCIA 2022-2023

10 de febrero de 2022

En Asamblea General Ordinaria de Partícipes, celebrada el 09 de febrero de 2022, se sometió a votación y se autorizó a la señora Nathalia Reyes de Valdés, al señor Carlos Guillermo Chávez Díaz y al señor Franco Edmundo Jovel Carrillo como miembros del Comité de Vigilancia para el periodo 2022-2023.

INFORME DE AUDITOR EXTERNO 2021

10 de febrero de 2022

En Asamblea General Ordinaria de Partícipes, celebrada el 09 de febrero de 2022, se aprobó el Informe de Auditor Externo y Estados Financieros, al cierre del ejercicio que finalizó el 31 de diciembre de 2021.

AUDITOR EXTERNO 2022

10 de febrero de 2022

En Asamblea General Ordinaria de Partícipes, celebrada el 09 de febrero de 2022, se acordó nombrar a la firma Monroy y Asociados como Auditor Externo y Fiscal del Fondo, con sus emolumentos, y a la firma KPMG como suplente.

MEMORIA DE LABORES 2021

10 de febrero de 2022

En Asamblea General Ordinaria de Partícipes, celebrada el 09 de febrero de 2022, se aprobó la Memoria de Labores del Fondo y gastos relativos a la gestión del año 2021.

CORTE DE BENEFICIOS

31 de marzo de 2022

Por este medio Atlántida Capital, Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el corte de beneficios del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +, a distribuirse el miércoles 20 de abril de 2022 a la totalidad de partícipes inscritos al 31 de marzo de 2022.

A continuación, se detalla la información al cierre del 31/03/2022:

Descripción	Valor
Rendimiento al cierre de marzo 2022	6.0313%
Valor Cuota de Participación Acumulado ¹	\$5,081.96079008
Beneficio por Cuota de Participación	\$81.96079009
Capital en Exceso por Cuota de Participación	\$0.00
Capital pagado en Exceso	\$0.00
Beneficio del periodo a distribuir ²	\$598,559.65

¹ No incluye las plusvalías de valoración del inmueble

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

BENEFICIOS DISTRIBUIDOS

20 de abril de 2022

Por este medio Atlántida Capital, Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el pago de beneficios del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +, distribuido el miércoles 20 de abril de 2022 a la totalidad de partícipes inscritos al 31 de marzo de 2022.

MEJORA DE CALIFICACIÓN DE RIESGO

03 de mayo de 2022

Por este medio Atlántida Capital, Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el aumento de la calificación para la dimensión de riesgo de crédito de A-fc.sv a Afc.sv del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres +, por parte de clasificadora de riesgo Zumma Ratings, S.A. de C.V. El aumento está fundamentado 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. A continuación, se detalla la información emitida por la clasificadora de riesgo:

San Salvador, El Salvador		Comité de Clasificación Ordinario: 20 de abril de 2022	
Clasificación	Categoría		Definición de Categoría
	Actual	Anterior	
Riesgo de Crédito	(Modificada) Afc.sv	A-fc.sv	Fondos que reflejan 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.
Riesgo Administrativo y Operacional	Adm 2.sv	Adm 2.sv	El fondo cuenta con alta calidad en las herramientas, políticas y procedimientos para la administración del fondo de inversión.
Perspectiva	Estable	Estable	

"La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión. Los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes."

COLOCACIÓN VII

27 de mayo de 2022

Por este medio, en cumplimiento a las Normas Técnicas para la Remisión y Divulgación de Información de Fondos de Inversión (NDMC-13), se notifica que se ha realizado la colocación del Tramo VII de cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres +, a través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador, por 94 cuotas equivalentes a US\$504,479.20.

RENUNCIA DE AGENTE COMERCIALIZADOR

6 de junio de 2022

Por este medio, en cumplimiento al artículo 7, literal v, de las Normas Técnicas para la Remisión y Divulgación de Información de Fondos de Inversión (NDMC-13), hacemos de su conocimiento que la señora Rebeca Melany Hernández Calderón ha dejado de laborar para Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión.

GARANTÍA

09 de junio de 2022

Por este medio hacemos de su conocimiento que Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, de acuerdo con el Art. 22 de la Ley de Fondos de Inversión, ha constituido Garantía, por medio de Fianza de Fiel Cumplimiento, en beneficio de los Partícipes, presentes y futuros, habiéndose nombrado representante de los beneficiarios de dicha Fianza a Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. (CEDEVAL, S.A. DE C.V.), quedando la composición de la siguiente manera:

Institución	Monto (dólares de los Estados Unidos de América)	Plazo de vigencia	Fecha Inicio Vigencia	Fecha Fin Vigencia
Seguros e Inversiones, Sociedad Anónima	Quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$500,000.00)	Un año	Seis de junio de dos mil veintidós	Seis de junio de dos mil veintitres
Seguros e Inversiones, Sociedad Anónima	Seiscientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$685,000.00)	Un año	Dieciocho de octubre de dos mil veintiuno	Dieciocho de octubre de dos mil veintidós
Seguros e Inversiones, Sociedad Anónima	Un millón quinientos quince mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,515,000.00)	Un año	Veintisiete de septiembre del año dos mil veintiuno	Veintisiete de septiembre del año dos mil veintidós
Seguros e Inversiones, Sociedad Anónima	Quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$500,000.00)	Un año	Nueve de agosto del año dos mil veintiuno	Nueve de agosto del año dos mil veintidós

NUEVO VALOR NOMINAL

29 de junio de 2022

Por este medio, Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el nuevo valor nominal de la cuota de participación del Fondo de Inversión Cerrado

Inmobiliario Atlántida Progresas+ a partir del día 29 de junio de 2022. El cambio en el valor nominal es el resultado del nuevo valor en libros de los inmuebles que forman la cartera del Fondo Inmobiliario después de haberse presentado el valúo ingenieril correspondiente. El valor nominal de la participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ pasó de US\$5,317.57 a un valor de US\$5,348.52, por lo que se tuvo un aumento de US\$30.95 por participación a partir de esta fecha.

CORTE DE BENEFICIOS

30 de junio de 2022

Por este medio Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el corte de beneficios del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, por distribuirse el miércoles 20 de julio de 2022 a la totalidad de partícipes inscritos al 30 de junio de 2022.

A continuación, se detalla la información al cierre del 30/06/2022:

Descripción	Valor
Rendimiento al cierre de Junio 2022	6.2979%
Valor Cuota de Participación Acumulado ¹	\$5,078.25499527
Beneficio por Cuota de Participación	\$77.62934974
Capital en Exceso por Cuota de Participación	\$0.62564553
Capital Pagado en Exceso	\$4,627.90
Beneficio del Periodo por Distribuir ²	\$574,224.30

¹ No incluye las plusvalías de valoración del inmueble

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

COLOCACIÓN VIII

04 de julio de 2022

Por este medio, en cumplimiento a las Normas Técnicas para la Remisión y Divulgación de Información de Fondos de Inversión (NDMC-13), se notifica que se ha realizado la colocación

del Tramo VIII de cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +, a través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador, por 750 cuotas equivalentes a US\$4,013,952.16.

COLOCACIÓN IX

07 de julio de 2022

Por este medio, en cumplimiento a las Normas Técnicas para la Remisión y Divulgación de Información de Fondos de Inversión (NDMC-13), se notifica que se ha realizado la colocación del Tramo IX de cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +, a través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador, por 206 cuotas equivalentes a US\$1,102,858.42.

BENEFICIOS DISTRIBUIDOS

20 de julio de 2022

Por este medio Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el pago de beneficios del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, distribuidos el miércoles 20 de julio de 2022 a la totalidad de partícipes inscritos al 30 de junio de 2022.

GARANTÍA

09 de agosto de 2022

Por este medio, hacemos de su conocimiento que Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, de acuerdo con el Art. 22 de la Ley de Fondos de Inversión, ha constituido Garantía, por medio de Fianza de Fiel Cumplimiento, en beneficio de los Partícipes, presentes y futuros, habiéndose nombrado Representante de los beneficiarios de dicha Fianza a Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. (CEDEVAL, S.A. de C.V.), la Fianza con vencimiento el 9 de agosto de 2022 se renovó y se aumentó en US\$250,000.00, quedando la composición de la siguiente manera:

Institución	Monto (dólares de los Estados Unidos de América)	Plazo de Vigencia	Fecha Inicio Vigencia	Fecha Fin Vigencia
Seguros e Inversiones, Sociedad Anónima	Setecientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$750,000.00)	Un año	Nueve de agosto de dos mil veintidós	Nueve de agosto de dos mil veintitrés
Seguros e Inversiones, Sociedad Anónima	Quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$500,000.00)	Un año	Seis de junio de dos mil veintidós	Seis de junio de dos mil veintitrés
Seguros e Inversiones, Sociedad Anónima	Seiscientos ochenta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$685,000.00)	Un año	Dieciocho de octubre de dos mil veintiuno	Dieciocho de octubre de dos mil veintidós
Seguros e Inversiones, Sociedad Anónima	Un millón quinientos quince mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,515,000.00)	Un año	Veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno	Veintisiete de septiembre de dos mil veintidós

NUEVO VALOR NOMINAL

11 de septiembre de 2022

Por este medio, Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el nuevo valor nominal de la cuota de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ a partir del día 11 de septiembre de 2022. El cambio en el valor nominal es el resultado del nuevo valor en libros de los inmuebles que forman la cartera del Fondo Inmobiliario después de haberse presentado el valúo ingenieril correspondiente. El valor nominal de la participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ pasó de US\$5,348.5160 a un valor de US\$5,359.5945, por lo que se tuvo un aumento de US\$11.0785 por participación a partir de esta fecha.

GARANTÍA

27 de septiembre de 2022

Por este medio, hacemos de su conocimiento que Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, de acuerdo con el Art. 22 de la Ley de Fondos de Inversión, ha constituido Garantía, por medio de Fianza de Fiel Cumplimiento, en beneficio de los Partícipes, presentes y futuros, habiéndose nombrado Representante de los beneficiarios de dicha Fianza a Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. (CEDEVAL, S.A. de C.V.), la Fianza con

vencimiento el 27 de septiembre de 2022 se renovó por el mismo monto, quedando la composición de la siguiente manera:

Institución	Monto (dólares de los Estados Unidos de América)	Plazo de Vigencia	Fecha Inicio Vigencia	Fecha Fin Vigencia
Seguros e Inversiones, Sociedad Anónima	Un millón quinientos quince mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,515,000.00)	Un año	Veintisiete de septiembre de dos mil veintidós	Veintisiete de septiembre de dos mil veintitrés
Seguros e Inversiones, Sociedad Anónima	Setecientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$750,000.00)	Un año	Nueve de agosto de dos mil veintidós	Nueve de agosto de dos mil veintitrés
Seguros e Inversiones, Sociedad Anónima	Quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$500,000.00)	Un año	Seis de junio de dos mil veintidós	Seis de junio de dos mil veintitrés
Seguros e Inversiones, Sociedad Anónima	Seiscientos ochenta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$685,000.00)	Un año	Dieciocho de octubre de dos mil veintiuno	Dieciocho de octubre de dos mil veintidós

CORTE DE BENEFICIOS

30 de septiembre de 2022

Por este medio Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el corte de beneficios del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, por distribuirse el jueves 20 de octubre de 2022 a la totalidad de partícipes inscritos 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.

NUEVO VALOR NOMINAL

01 de octubre de 2022

Por este medio, Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el nuevo valor nominal de la cuota de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ a partir del día 01 de octubre de 2022. El cambio en el valor nominal es el resultado del nuevo valor en libros de los inmuebles que forman la cartera del Fondo Inmobiliario después de haberse presentado el valúo ingenieril correspondiente. El valor nominal de la participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ pasó de US\$5,359.59 a un valor de US\$5,384.14, por lo que se tuvo un aumento de US\$24.55 por participación a partir de esta fecha.

GARANTÍA

18 de octubre de 2022

Por este medio, hacemos de su conocimiento que Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, de acuerdo con el Art. 22 de la Ley de Fondos de Inversión, ha constituido Garantía, por medio de Fianza de Fiel Cumplimiento, en beneficio de los Partícipes, presentes y futuros, habiéndose nombrado Representante de los beneficiarios de dicha Fianza a Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. (CEDEVAL, S.A. de C.V.), la Fianza con vencimiento el 18 de octubre de 2022 se renovó por el mismo monto, quedando la composición de la siguiente manera:

Institución	Monto (dólares de los Estados Unidos de América)	Plazo de Vigencia	Fecha Inicio Vigencia	Fecha Fin Vigencia
Seguros e Inversiones, Sociedad Anónima	Seiscientos ochenta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$685,000.00)	Un año	Dieciocho de octubre de dos mil veintidós	Dieciocho de octubre de dos mil veintitrés
Seguros e Inversiones, Sociedad Anónima	Un millón quinientos quince mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,515,000.00)	Un año	Veintisiete de septiembre de dos mil veintidós	Veintisiete de septiembre de dos mil veintitrés
Seguros e Inversiones, Sociedad Anónima	Setecientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$750,000.00)	Un año	Nueve de agosto de dos mil veintidós	Nueve de agosto de dos mil veintitrés
Seguros e Inversiones, Sociedad Anónima	Quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$500,000.00)	Un año	Seis de junio de dos mil veintidós	Seis de junio de dos mil veintitrés

BENEFICIOS DISTRIBUIDOS

20 de octubre de 2022

Por este medio Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el pago de beneficios del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, distribuidos el jueves 20 de octubre de 2022 a la totalidad de partícipes inscritos al 30 de septiembre de 2022.

NUEVO VALOR NOMINAL

22 de octubre de 2022

Por este medio, Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el nuevo valor nominal de la cuota de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ a partir del día 22 de octubre de 2022. El cambio en el valor nominal es el resultado del nuevo valor en libros de los inmuebles que forman la cartera del Fondo Inmobiliario después de haberse presentado el valúo ingenieril correspondiente. El valor nominal de la participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ pasó de US\$5,384.14 a un valor de US\$5,446.24, por lo que se tuvo un aumento de US\$62.10 por participación a partir de esta fecha.

GARANTÍA

08 de diciembre de 2022

Por este medio, en cumplimiento a las Normas Técnicas para la Remisión y Divulgación de Información de Fondos de Inversión (NDMC-13), se notifica la constitución de Garantía por medio de Fianza de Fiel Cumplimiento, en beneficio de los partícipes presentes y futuros, representados por la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. (CEDEVAL). Se emitió Fianza por US\$500,000.00, quedando la composición de la siguiente manera:

Institución	Monto (dólares de los Estados Unidos de América)	Plazo de Vigencia	Fecha Inicio Vigencia	Fecha Fin Vigencia
Seguros e Inversiones, Sociedad Anónima	Quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$500,000.00)	Un año	Ocho de diciembre de dos mil veintidós	Ocho de diciembre de dos mil veintitrés
Seguros e Inversiones, Sociedad Anónima	Seiscientos ochenta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$685,000.00)	Un año	Dieciocho de octubre de dos mil veintidós	Dieciocho de octubre de dos mil veintitrés
Seguros e Inversiones, Sociedad Anónima	Un millón quinientos quince mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,515,000.00)	Un año	Veintisiete de septiembre de dos mil veintidós	Veintisiete de septiembre de dos mil veintitrés
Seguros e Inversiones, Sociedad Anónima	Setecientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$750,000.00)	Un año	Nueve de agosto de dos mil veintidós	Nueve de agosto de dos mil veintitrés
Seguros e Inversiones, Sociedad Anónima	Quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$500,000.00)	Un año	Seis de junio de dos mil veintidós	Seis de junio de dos mil veintitrés

NUEVO VALOR NOMINAL

10 de diciembre de 2022

Por este medio, Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el Nuevo Valor Nominal de la Cuota de Participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ a partir del día 10 de diciembre de 2022. El cambio en el valor nominal es el resultado del nuevo valor en libros de los inmuebles que forman la cartera del Fondo Inmobiliario después de haberse presentado el valúo ingenieril correspondiente. El valor nominal de la participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ pasó de US\$5,446.23 a un valor de US\$5,526.96, por lo que se tuvo un aumento de US\$80.73 por participación a partir de esta fecha.

NUEVO VALOR NOMINAL

15 de diciembre de 2022

Por este medio, Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el Nuevo Valor Nominal de la Cuota de Participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ a partir del día 15 de diciembre de 2022. El cambio en el valor nominal es el resultado del nuevo valor en libros de los inmuebles que forman la cartera del Fondo Inmobiliario después de haberse presentado el valúo ingenieril correspondiente. El valor nominal de la participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ pasó de US\$5,526.96 a un valor de US\$5,536.01, por lo que se tuvo un aumento de US\$9.05 por participación a partir de esta fecha.

COLOCACIÓN X

20 de diciembre de 2022

Por este medio, en cumplimiento a las Normas Técnicas para la Remisión y Divulgación de Información de Fondos de Inversión (NDMC-13), se notifica la Colocación del Tramo X de Cuotas de Participación a través del Sistema de Ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador, por 418 cuotas equivalentes a US\$2,335,581.98.

COMPRA DE INMUEBLE

21 de diciembre de 2022

Por este medio, en cumplimiento a las Normas Técnicas para la Remisión y Divulgación de Información de Fondos de Inversión (NDMC-13), se notifica que se ha realizado la compra del décimo inmueble por la suma de US\$1,350,000.00, el área de arrendamiento es de 954.80 m² y está ubicado en La Libertad, El Salvador; de igual manera, se realizó la compra del décimo primer inmueble por la suma de US\$750,000.00, el área de arrendamiento es de 655.40 m² y está ubicado en San Salvador, El Salvador.

CORTE DE BENEFICIOS

31 de diciembre de 2022

Por este medio, en cumplimiento a las Normas Técnicas para la Remisión y Divulgación de Información de Fondos de Inversión (NDMC-13), se informa sobre el Corte de Beneficios por distribuirse el viernes 20 de enero de 2023 a la totalidad de los partícipes inscritos 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

¹No incluye las plusvalías de valoraciones de inmuebles.

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

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 Progres+, son elaborados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para las Fondos de Inversión vigente en El Salvador, las cuales establecen el contenido mínimo y los procedimientos para la elaboración de los estados financieros, así como el contenido de los estados financieros y las notas respectivas. Nuestra opinión no es calificada con relación a este asunto.

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

Balance General

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

(Cifras expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

	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

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)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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

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

Estado de Flujos de Efectivo

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

	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 Progres+ 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

	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Condiciones de inmuebles	<ul style="list-style-type: none"> a) Estar completamente terminados; b) Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del propietario; c) Encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte del Fondo Inmobiliario; d) Ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia, o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca; e) Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y f) Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.

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).

Criterios mínimos exigidos a los inmuebles 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.

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

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

Los inquilinos podrán ser personas naturales, jurídicas, extranjeras con domicilio local que pertenezcan a los sectores de inversión establecidos en el reglamento del fondo. Podrán ser arrendatarios también personas relacionadas a la Gestora que administra el fondo Inmobiliario, otros Fondos de Inversión administrados por la misma Gestora o administrados por Gestoras relacionadas a ella, las entidades que formen parte del Conglomerado Financiero o grupo Empresarial de la Gestora, siempre y cuando el canon de arrendamiento corresponda al precio de mercado para este tipo de inmueble. La gestora revelará dicho canon de ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario, en el momento que se presente el evento.

Concentración máxima por arrendatario

50% con relación al total de ocupación por inmueble, o del cien por ciento, en el caso que el Fondo posea más de un inmueble, en función de la vocación o tipo de inmueble que se trate. En todo caso, la Gestora deberá observar en todo momento, los límites aplicables en materia de ingresos aplicables a rentas, establecido en el art.37 de la NDMC-17.

Concentración máxima por inmueble

80% con relación al patrimonio del Fondo.

Máximo de concentración por zona geográfica	80% con relación al Patrimonio del Fondo.
Concentración de Ingresos aplicables a rentas	Los ingresos provenientes de un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrán exceder del cincuenta por ciento de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a partícipes (aprobación de Junta Directiva).	<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 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
Límites a remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de inmuebles	

- 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).</p>
<p>Plazo para el cumplimiento de límites cartera inmobiliaria</p>	<p>Para el caso de las inversiones en inmuebles que realice el Fondo, según lo establecido en los artículos 34, literal a) y 35 de la NDMC-17 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios, la Gestora deberá dar cumplimiento a los límites de inversión en un plazo que no exceda a un año partir del momento en que el Fondo alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes.</p>
<p>Plazo para el cumplimiento de límites endeudamiento</p>	<p>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.</p>

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

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

Los excesos a los límites de inversión definidos en la política de inversiones de los Fondos Inmobiliarios, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, indicando además las causas de estos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos.

La Gestora contará con un plazo de hasta noventa días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública o de hasta seis meses prorrogables por una sola vez por un periodo similar, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios.

Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:

- 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 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	0%	80%

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 Progresas+, 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

	2022	2021
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	3,109,053.39	3,180,902.48
Saldo de efectivo y equivalentes según Estado de Flujo de efectivo	3,109,053.39	3,180,902.48

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

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

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

Nota 7. Inversiones Financieras

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

- 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

- 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	US\$ 212,669.46	US\$	56,837.53

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 prestamos 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 Atlantida de El Salvador, S.A.

Los gastos por obligaciones financieras se detallas 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 Progresas+ 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 Partícipes 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 Partícipes 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 calificadora 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 calificadora 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.

 **Fondo Inmobiliario**
Atlántida Progres+

INFORME ANUAL DE GESTIÓN 2021

 **Fondo Inmobiliario
Atlántida Progresas+**

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

CONTENIDO

IDENTIFICACIÓN DEL FONDO INMOBILIARIO Y SU GESTORA.....	3
DETALLE DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA GESTORA Y EL COMITÉ DE VIGILANCIA.....	5
JUNTA DIRECTIVA	5
COMITÉ DE VIGILANCIA.....	5
PANORAMA ECONÓMICO-FINANCIERO Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO.....	6
ESTRUCTURA DE PARTÍCIPES QUE CONFORMAN EL FONDO.....	7
INFORME DE GESTIÓN DE RIESGOS.....	7
PRINCIPALES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD.....	8
Riesgo No Financiero.....	9
Riesgo Financiero.....	10
Riesgo Externo.....	11
MÉTRICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS.....	11
Riesgos No Financieros.....	11
RIESGOS FINANCIEROS.....	12
RIESGOS EXTERNOS.....	14
POLÍTICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS	14
DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍAS Y HERRAMIENTAS PARA LA MITIGACIÓN DE RIESGOS	15
DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN.....	18
RESULTADOS DE EVALUACIONES DE LA GESTIÓN DE RIESGOS	21
PROYECTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN DE RIESGOS	22
DETALLE DE LOS ACTIVOS PROPIEDAD DEL FONDO.....	23
DETALLE DE LOS GASTOS REALIZADOS DURANTE EL PERIODO REPORTADO.....	26
RENDIMIENTO OBTENIDO POR EL FONDO DURANTE EL ÚLTIMO AÑO.....	28
EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DEL FONDO.....	28
EVOLUCIÓN DEL VALOR CUOTA DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN.....	29
COMPOSICIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO Y SU EVOLUCIÓN.....	29
FACTORES DE RIESGO.....	30
INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS DURANTE EL PERIODO REPORTADO.....	32
INFORME Y ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS CORRESPONDIENTES AL ÚLTIMO EJERCICIO PRESENTADO A LA SUPERINTENDENCIA.....	37

IDENTIFICACIÓN DEL FONDO INMOBILIARIO Y SU GESTORA

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, es una sociedad salvadoreña, constituida el 15 de febrero del año 2016, y forma parte en El Salvador del Conglomerado Financiero 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 y Atlántida Vida, S.A., Seguros de personas.



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
FC-0001-2019	FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+	

Objeto del Fondo:

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

Tipo de Inversionista a quien va dirigido el Fondo

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.

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.

Referencias de Autorización

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, y 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.

DETALLE DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA GESTORA Y EL COMITÉ DE VIGILANCIA

JUNTA DIRECTIVA

Miembro	Cargo
Gabriel Eduardo Delgado Suazo	Director Presidente
Edgardo Rafael Figueroa Hernández	Director Vicepresidente
Carlos Marcelo Olano Romero	Director Secretario
Sara de Jesús Ochoa Matamoros	Director Suplente
Carlos Alberto Coto Gómez	Director Suplente
Luis José Noyola Palucha	Director Suplente

COMITÉ DE VIGILANCIA

Miembro	Cargo
Franco Edmundo Jovel Carrillo	Miembro de Comité
Nathalia Reyes de Valdéz	Miembro de Comité
Carlos Eduardo Rosales Castro	Miembro de Comité

PANORAMA ECONÓMICO-FINANCIERO Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO

El 2021 fue un año que todavía se vio fuertemente afectado por la pandemia de la COVID-19, aunque ya no se han tomado medidas de confinamientos estrictos a nivel mundial, la mayoría de los países han tenido que aumentar sus esfuerzos frente a inminentes olas de infecciones que superaron en reiteradas ocasiones. De igual manera, este año también estuvo marcado por el inicio de la vacunación contra la COVID-19, lo cual ha evidenciado que disminuye drásticamente los riesgos de padecimientos severos por esta enfermedad, por lo que la mayoría de las actividades económicas en los países del globo han podido normalizarse poco a poco.

El Salvador inició el proceso de vacunación contra la COVID-19 en febrero de 2021, priorizando al personal médico de primera línea y luego con la población general por orden de edades. Esta medida junto con la regularización de las actividades económicas del país, apoyada en todas las acciones de recuperación económica que se implementaron, lograron que el Producto Interno Bruto creciera, por lo que se espera que el año 2021 haya cerrado con un crecimiento del más del 9.00%, según proyecciones del Banco Central de Reserva (BCR) y respaldadas por el Fondo Monetario Internacional (FMI).

Existe alta correlación entre el sector inmobiliario y el sector de comercio y consumo y estos cuentan con un significativo grado de sensibilidad y vulnerabilidad a cambios en el entorno y el poder adquisitivo de los consumidores. Según el Índice de Volumen de Actividad Inmobiliaria, el sector inmobiliario aún está siendo impactado por la crisis, ya que para el 2021 tuvo una caída del 4.85%. Sin embargo, esta caída es en menor medida en comparación con la disminución del 2020, lo cual evidencia el sector aún está en recuperación.

Según el Banco Mundial, se prevé que la economía salvadoreña crezca un 4.00% en el 2022 y que Centroamérica en conjunto tenga un crecimiento económico de 4.70% en el mismo año, derivado del avance de la vacunación contra la COVID-19 y la llegada continua de las remesas familiares a la región. Por lo que el Banco Mundial posee perspectivas marcadamente positivas respecto al panorama económico de El Salvador en el siguiente año.

Esta proyección se sustenta con la información generada por el BCR al cierre del tercer trimestre de 2021, la cual evidencia que la inversión local incrementó 22.50% en comparación con 2020, la cual fue impulsada por el aumento en la importación de bienes de capital para proyectos de generación de energía, ejecución de proyectos de construcción

y las importaciones de equipos de transporte. Asimismo, el Ministro de Hacienda, Alejandro Zelaya, ha mencionado que el país ha cerrado muy bien y se ubica en las primeras cinco economías que tienen buenas perspectivas de crecimiento en la región.

El Indicador de Bonos de Mercados Emergentes (EMBI) para El Salvador marcó un crecimiento durante los últimos meses del año 2021, tanto que, al cierre del año, el EMBI salvadoreño fue de 14.91%, el más alto de Centroamérica. Aunque esto refleje la percepción de riesgo de los inversionistas internacionales sobre el impago de la deuda soberana de El Salvador, este es un escenario retador para el país que permitirá abrir un espacio de reflexión sobre las decisiones que se han tomado y que han propiciado esta percepción de alto riesgo, además, se podrán orientar los esfuerzos para buscar dinamizar la economía del país, mejorar la percepción de riesgo y obtener más oportunidades de financiamiento.

ESTRUCTURA DE PARTÍCIPES QUE CONFORMAN EL FONDO

Tipo de Partícipe	Cuotas	Porcentaje
Natural	84	1.15%
Jurídico	7,219	98.85%
Total	7,303	100%

INFORME 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 este 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.

ETAPAS DEL PROCESO	DESCRIPCIÓN
IDENTIFICACIÓN	En esta etapa se reconocen los factores de riesgo, que son aquellos que de presentarse, pueden provocar incrementos en los niveles de riesgo. Esta fase ocurre tanto antes como durante un evento de riesgo.
MEDICIÓN	Se refiere a establecer los métodos, procesos y sistemas de medición de los factores de riesgo y su impacto. Los elementos que deben considerarse para la medición es una evaluación de probabilidad de ocurrencia y severidad o grado de impacto de los riesgos.
MONITOREO	Se refiere a establecer los mecanismos y procesos que permiten dar un seguimiento permanente a los factores de riesgo. Es un requisito tener sistemas de información adecuados que permitan hacer este monitoreo oportuno.
CONTROL O MIGRACIÓN	<p>Acciones concretas orientadas a disminuir la probabilidad de ocurrencia de un evento o reducir la presencia de los factores de riesgo. Las prácticas de control son los procesos y mecanismos para:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimizar los factores de riesgo. - Garantizar la calidad de la operación. - Fortalecer los mecanismos de control interno. - Cumplir con la normatividad. - Establecer límites <p>No todo riesgo puede controlarse en su totalidad.</p>
DIVULGACIÓN	Se refiere a presentar información confiable, oportuna, y transparente a las distintas audiencias (reguladores, administradores, inversionistas, público).

PRINCIPALES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD

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

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

RIESGO NO FINANCIERO

Riesgo Operacional

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

Riesgo legal

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

Riesgo tecnológico

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

Riesgo reputacional

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

Riesgo estratégico

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

Riesgo de fraude

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

Riesgo de contraparte

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

RIESGO FINANCIERO

Riesgo de mercado

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

Riesgo de liquidez

Es la posibilidad de incurrir en pérdidas por no disponer de los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones asumidas.

Riesgo de crédito

Es la posible pérdida de un agente económico como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por el emisor de un título o bien porque la calificación crediticia del título, o en su defecto del emisor, se ha deteriorado.

RIESGO EXTERNO

Riesgo nacional e internacional

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

MÉTRICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS

RIESGOS NO FINANCIEROS

TIPO DE RIESGO	MÉTRICA	ENCARGADO DE MEDICIÓN	ÁREA ENCARGADA DE INDICADOR
OPERACIONAL	Eventos de riesgo operacional	Unidad de riesgos	Todas las áreas
	Matriz de eventos de riesgo operacional según control interno	Unidad de riesgos	Todas las áreas
	Niveles de riesgo	Unidad de riesgos	Todas las áreas
	Reservas de Capital	Unidad de Riesgos	Gerencia General

LEGAL	Matriz de requerimientos regulatorios	Unidad de riesgos	Gerencia General
TECNOLÓGICO	Business Impact Analysis	Unidad de riesgos	Gerencia General
	Seguridad de la Información	Unidad de riesgos	Gerencia General
	Respaldos, contingencia y continuidad	Unidad de riesgos	Gerencia General
REPUTACIONAL	Encuestas de servicio	Unidad de riesgos	Gerencia General
ESTRATÉGICO	Plan Estratégico/Balance Scorecard	Unidad de riesgos	Gerencia General
FRAUDE	Políticas de Gestión de AML	Cumplimiento	Gerencia General
CONTRAPARTE	Evaluación y perfilamiento de Proveedores, Emisores e Instituciones Financieras	Unidad de riesgos	Gerencia General

RIESGOS FINANCIEROS

TIPO DE RIESGO	MÉTRICA	ENCARGADO DE MEDICIÓN	ÁREA ENCARGADA DE INDICADOR
MERCADO	Duración Macaulay	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Duración Modificada	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Convexidad	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	PVBP (Price Value Basis Point)	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones

Pruebas de estrés	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
Valor en riesgo	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
Retorno ajustado al riesgo	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
Coefficiente de variación	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
Beta	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
P/E	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
Duración Macaulay	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
Duración Modificada	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
Convexidad	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
PVBP	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
Valor en riesgo	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
Pruebas de estrés	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
Retorno ajustado al riesgo	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
Coefficiente de variación	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
Distribución de los rendimientos	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
Distribución de la volatilidad	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
Matriz de riesgo-rendimiento	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
Tracking Error	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
Alfa de Jensen	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones

LIQUIDEZ	Ratio de Treynor	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Razón de sharpe	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Ratio de Sortino	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Distribución de vencimientos por plazos	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Matrices de transición	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
CRÉDITO	Pruebas de estrés	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Análisis de 4C's	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Z-Score	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Matrices de transición	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Pruebas de estrés	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones

RIESGOS EXTERNOS

Se realiza un monitoreo constante de los principales indicadores económicos nacionales e internacionales, tales como: crecimiento económico mundial, desempeño de la economía estadounidense (PIB, índice de confianza del consumidor y tasa de desempleo), y evolución de la economía salvadoreña (inflación y deuda pública respecto al PIB).

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	DOCUMENTO
AC-003	Manual para la Prevención de Lavado de Dinero y de Activos y Financiamiento al Terrorismo
AC-007	Política de Riesgo Operacional
AC-005	Política de Confidencialidad de la Información
AC-008	Manual para la Gestión Integral de Riesgos
AC-012	Plan de Contingencia en Caso de Desastre Atlántida Capital
AC-013	Políticas de Seguridad de la Información de Atlántida Capital
AC-014	Procedimiento de Administración de Usuarios
AC-015	Procedimiento para la creación y control de Respaldos Atlántida Capital
AC-020	Política de Contingencia y Continuidad del Negocio
AC-023	Sistema de Control Interno
AC-026	Política de Confidencialidad de la Información y Gestión de Hechos Relevantes
AC-027	Manual de Administración del Sitio Web

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:

TIPO DE RIESGO	TIPO DE SUB RIESGO	REFERENCIA A MANUAL O POLÍTICA	VARIABLES / MITIGANTES
NO FINANCIERO	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.
	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.
	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.
	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.
	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.

FINANCIERO	Crédito	AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022	Clasificación de riesgo, Análisis de 4C, Razones financieras del emisor o contraparte, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionadas.
	Mercado (Fondos Inmobiliarios)	AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022, AC 23 al 41	VAR, Duración Macaulay, Duración Modificada, PVBP, Valorización de inversiones, Pruebas de stress, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionadas
	Liquidez	AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022	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.
EXTERNO	Nacional	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 005, AC 008, AC 009, 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.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN

El Sistema Informático tiene como objetivo principal el control de todos los actos, contratos y operaciones necesarias para la administración y el funcionamiento de los Fondos de Inversión, que administra Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión.

El ambiente sobre los que funcionarán los módulos está basado en las siguientes tecnologías: Base de Datos	Oracle 12c., para una mayor descripción y conceptualización referirse a: http://docs.oracle.com/cd/E11882_01/server.12/e40540/toc.htm
Sistema Operativo	Linux
Servidor de Aplicaciones WEB	Oracle Weblogic 12c
Lenguaje de Desarrollo	Oracle Forms & Report 12c Oracle PLSQL
Protocolo de Conexión	TCP/IP
Máquina Virtual de Java	Virtual Machine Java 8

HARDWARE Y SOFTWARE (ORACLE Y WINDOWS).

El hardware requerido para instalar los módulos del sistema para 10 o más Estaciones de Trabajo se define a continuación:

Estos son las licencias necesarias de ORACLE y LINUX para ejecutar los sistemas.

(Servidor de BDD)

Licencias de BDD ORACLE Standard Edition (Licencia de los usuarios necesarios)

Linux.

(Servidor Web)

Licencias Weblogic versión 12c Forms&ReportsServices (Licencia de los usuarios necesarios)

SERVIDORES DE BDD ORACLE Y SERVIDORES WEB

En el caso de los servidores, por los volúmenes de datos se utilizarán los siguiente:

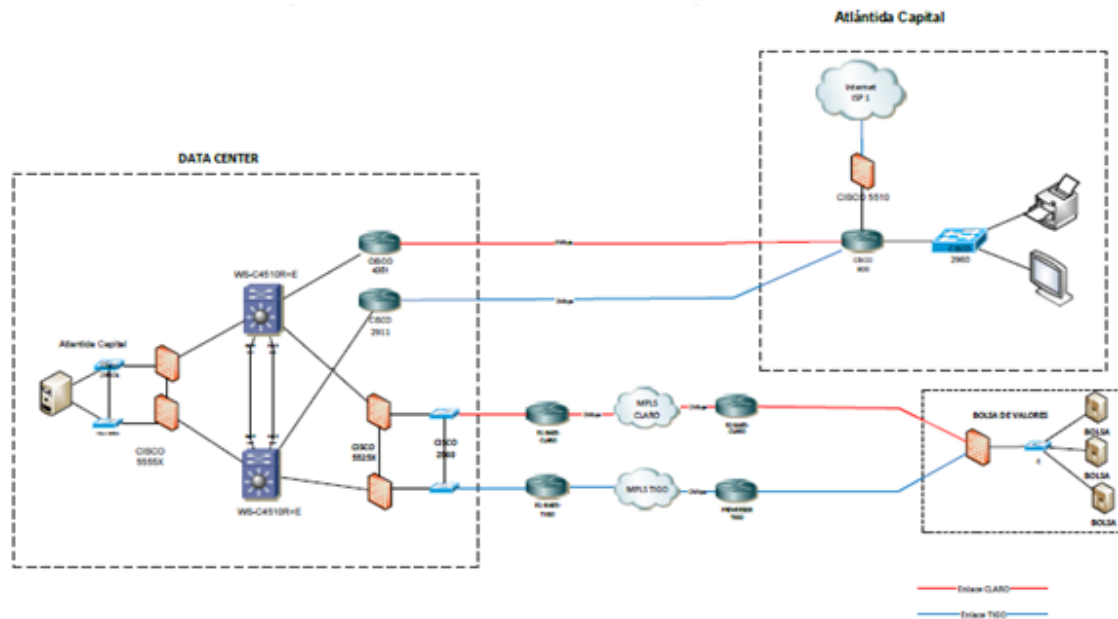
Las características de las PC a utilizar son Pcs las siguientes:

Procesador	Intel(R) Core(TM) i5-10210U CPU 1.60 GHz
Memoria RAM	8.00 GB
Capacidad de disco Duro	260 GB SSD
Tarjeta de Red	Intel(R) Ethernet connection (10) I219-V
Software Instalado	Office 365
Sistema Operativo	Windows 10 Professional 20H2
Versión de Java	1.8

INFRAESTRUCTURA

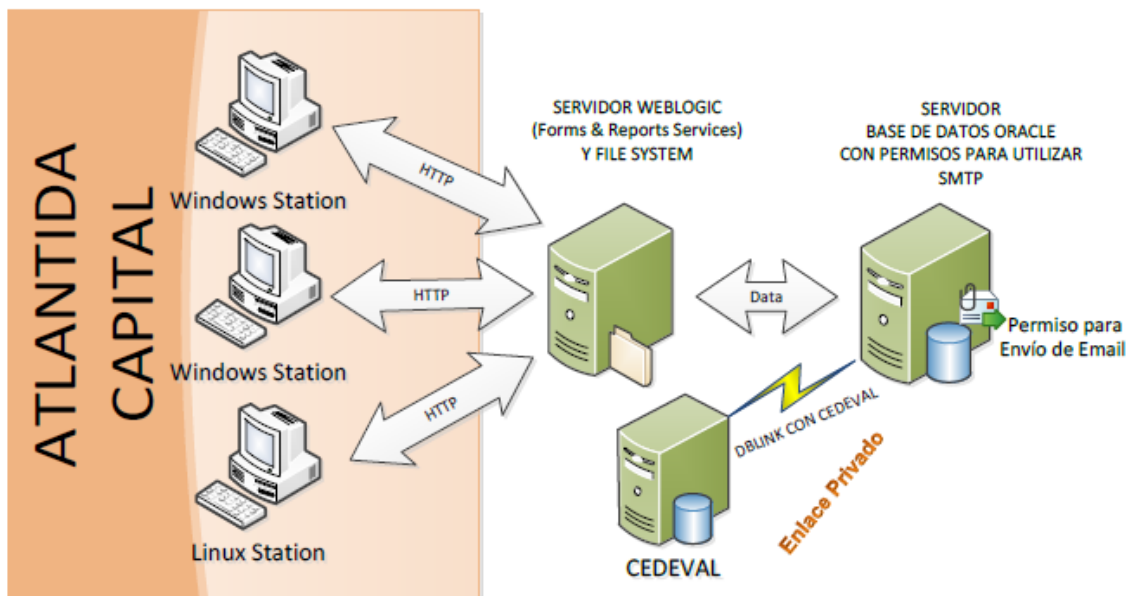
A continuación, se muestran los diagramas de infraestructura para ambiente de desarrollo (pruebas) y producción para el presente proyecto.

Diagrama de Red Atlántida Capital



Interfaces

A continuación, se muestra las diferentes interfaces que posee el sistema entidades externas a la Gestora Fondos de Inversión.



Regulaciones Técnicas

El manejo de la seguridad y acceso de usuarios por parte de los módulos del sistema se basa en perfiles en los cuales se definen las opciones de los módulos y objetos de la base de datos a que los usuarios tienen autorización de acceder.

Un tema importante, y que es regulado en el sistema, es el uso de programas con los cuales se tiene acceso a la base de datos donde se instalarán los módulos, ya que, para cada uno de los usuarios, el responsable de la seguridad debe definir con que programas se puede ingresar la base de datos, esto incluye Forms&Report que son los programas con los que los usuarios consultan la funcionalidad de los diferentes módulos.

Por ejemplo, para que un usuario final pueda tener acceso a los módulos del sistema, el responsable de la Seguridad debe brindarle acceso a los siguientes programas:

- · Frmweb.exe, ejecutable de Forms en la Web.
- · Rwrun.exe, ejecutable de Reports en la Web.

Caso contrario, aunque el usuario exista en el base de datos, no podrá ingresar al sistema.

Adicionalmente, una vez se habilite la auditoría de datos, toda operación de cambio o eliminación queda registrada en tablas especializadas de auditoría que forman parte del sistema.

RESULTADOS DE EVALUACIONES DE LA GESTIÓN DE RIESGOS

Al 31 de diciembre de 2021, los resultados de la evaluación de riesgos en los Fondos de Inversión administrados por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, son:

- No se reportaron incumplimientos regulatorios en materia de límites de inversión establecidos en la NDMC07, NDMC17 y Ley de Fondos de Inversión.
- Los rendimientos, Valor en Riesgo y RAR de los Fondos de Inversión se mantienen acorde al perfil estipulado en el reglamento interno de cada Fondo.

Fondo Atlántida Inmobiliario:

MES	RENDIMIENTO ANUALIZADO PROMEDIO	VOLATILIDAD DEL RENDIMIENTO ANUALIZADO	VAR (%)	RAR
ENERO	6.95%	0.26%	\$42,562.15	26.73
FEBRERO	7.14%	0.70%	\$113,886.94	10.20
MARZO	4.65%	0.05%	\$8,539.99	93.00
ABRIL	5.40%	0.11%	\$18,212.02	49.09
MAYO	4.75%	0.13%	\$21,278.00	36.54
JUNIO	3.65%	0.93%	\$387,218.50	3.92
JULIO	5.27%	0.03%	\$13,388.44	175.67
AGOSTO	4.88%	0.05%	\$21,897.15	97.60
SEPTIEMBRE	5.08%	0.07%	\$29,209.34	72.57
OCTUBRE	5.52%	0.86%	\$677,220.75	6.42
NOVIEMBRE	6.43%	0.03%	\$21,906.08	214.33
DICIEMBRE	6.18%	0.14%	\$124,322.78	44.14

PROYECTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN DE RIESGOS

En el transcurso del año 2021 se han desarrollado diversos proyectos en aras de incentivar una cultura de concientización o monitoreo de riesgos, a continuación, se resumen los proyectos:

1. Capacitaciones Trimestrales en materia de Riesgo Integral
2. Creación de escenarios, gestión de rentabilidad y riesgo de Fondos de Inversión
3. Proyecciones y valoraciones financieras de inmuebles para el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+.
4. Simulación de Portafolios modelos a las sociedades Clasificadora de Riesgos.
5. Gestión Integral de riesgos de la sociedad Atlántida Capital.
6. Matriz de Riesgo Regulatorio

Para el año 2021, el área de Riesgos desarrollará el Plan de Capacitaciones, monitoreos y control de riesgos a los Fondos administrados por la gestora, simulación y pruebas de stress para nuevos productos o servicios en que la Gestora incursione, entre otras actividades de concientización de riesgos en la empresa.

DETALLE DE LOS ACTIVOS PROPIEDAD DEL FONDO

Inmueble: Locales en Edificio de Torre Futura

Medida	Valor
Dirección	Calle El Mirador entre 87 y 89 Avenida Norte, Complejo World Trade Center, Col Escalón
Código interno	1
Departamento	San Salvador
Actividad económica	Actividades Inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.
Forma de adquisición	Combinación de cuotas de participación y préstamo bancario.
Valor en libros	US\$ 7,965,466.91
Tipo de inmueble	Urbano
Perito valuador	Geoterra Ingenieros, Luis Guifarro.
Área adquirida	3,481.71 metros cuadrados aproximadamente.
Tipo de construcción	Vertical
Tipo de vocación	Comercial

Inmueble: Locales en Edificio de Torre Avante

Medida	Valor
Dirección	Calle Llama del Bosque, Urbanización Madre Selva, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, Edificio Avante
Código interno	2
Departamento	La Libertad
Actividad económica	Actividades Inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.
Forma de adquisición	Combinación de cuotas de participación y préstamo bancario.
Valor en libros	\$5,235,725.95
Tipo de inmueble	Urbano
Perito valuador	Geoterra Ingenieros, Luis Guifarro.
Área adquirida	1,914.12 metros cuadrados aproximadamente.

Tipo de construcción	Vertical.
Tipo de Vocación	Comercial.

Inmueble: Edificio Centro Financiero Banco Atlántida

Medida	Valor
Dirección	Centro Financiero, Blvd. Constitución y 1ra calle Pte. No. 3538, Col. Escalón
Código interno	3
Departamento	San Salvador
Actividad económica	Institución bancaria que atiende a consumidores individuales, pymes y grandes corporaciones a través de productos y servicios financieros
Forma de adquisición	Cuotas de Participación
Valor en libros	US\$ 10,005,969.91
Tipo de inmueble	Urbano
Perito valuador	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
Área adquirida	10,678.00 metros cuadrados aproximadamente
Tipo de construcción	Horizontal
Tipo de Vocación	Oficina

Inmueble: Bodega Westgate

Medida	Valor
Dirección	K 101/2 Cr al Puerto de la Libertad, Porciones 1, 2 y 3
Código interno	4
Departamento	La Libertad
Actividad económica	Otras Industrias Manufactureras
Forma de adquisición	Cuotas de Participación
Valor en libros	US\$ 7,806,250.00
Tipo de inmueble	Urbano
Perito valuador	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
Área adquirida	8,559.00 metros cuadrados aproximadamente
Tipo de construcción	Horizontal
Tipo de Vocación	Comercial

Inmueble: Edificio AFP CONFIA

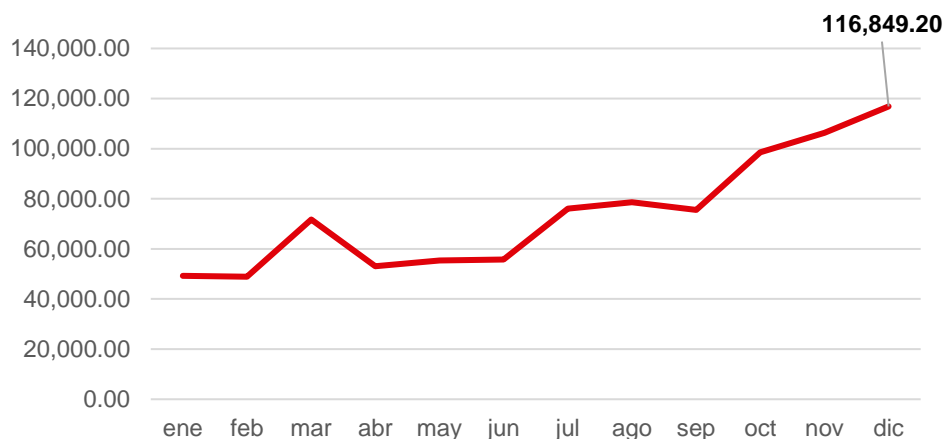
Medida	Valor
Dirección	Carr Sta Tecla, Pje 2, Block 18, Col. Escalon
Código interno	5
Departamento	San Salvador
Actividad económica	Actividades Inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contratación
Forma de adquisición	Cuotas de Participación
Valor en libros	US\$ 6,799,735.50
Tipo de inmueble	Urbano
Perito valuador	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
Área adquirida	7,873.00 metros cuadrados aproximadamente
Tipo de construcción	Horizontal
Tipo de Vocación	Oficina

Inmueble: Locales en Edificio Insigne

Dirección	Col. San Benito, Av. Las Magnolias, San Salvador
Código interno	6
Departamento	San Salvador
Actividad económica	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
Forma de Adquisición	Cuotas de Participación
Valor en libros	\$4,754,200.00
Tipo de inmueble	Urbano
Perito valuador	Geoterra Ingenieros, Bergman Jiménez
Área adquirida	3,508.09 metros cuadrados aproximadamente
Tipo de construcción	Vertical
Tipo de vocación	Comercial

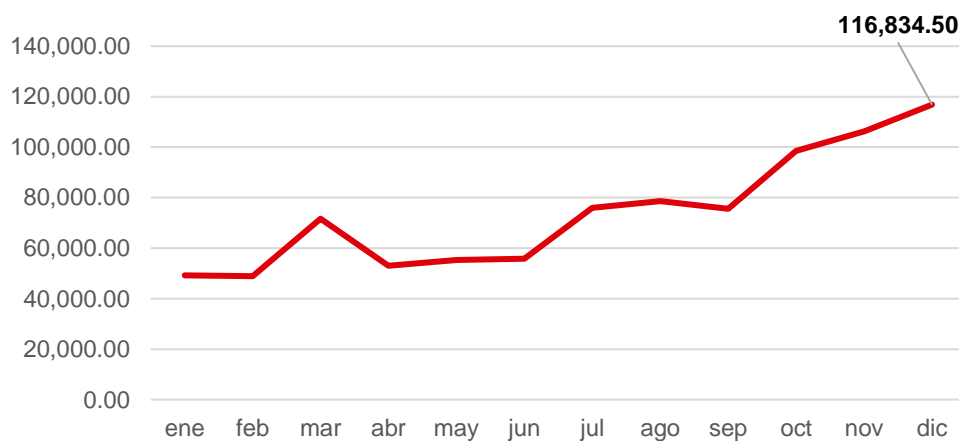
DETALLE DE LOS GASTOS REALIZADOS DURANTE EL PERIODO REPORTADO

Evolución y composición de la Cuenta Gastos



El gasto promedio del Fondo fue de **\$73,815.52**, durante el periodo 2021. El **99.98%** de los gastos acumulados del periodo corresponden a gastos de operación. El resto, **0.02%**, se atribuyen a otros gastos.

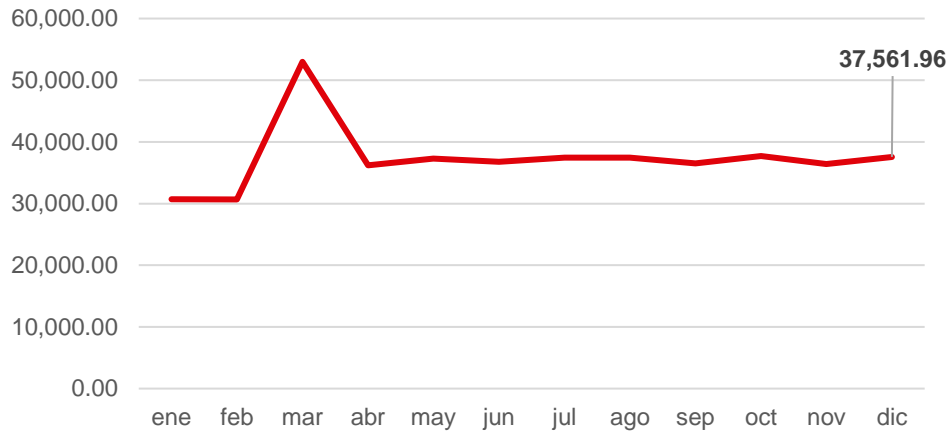
Evolución y composición de Gastos Operativos



Dentro de los gastos operativos, el **50.56%** está compuesto por Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras. El **37.19%** de los Gastos Operativos se debe a gastos por

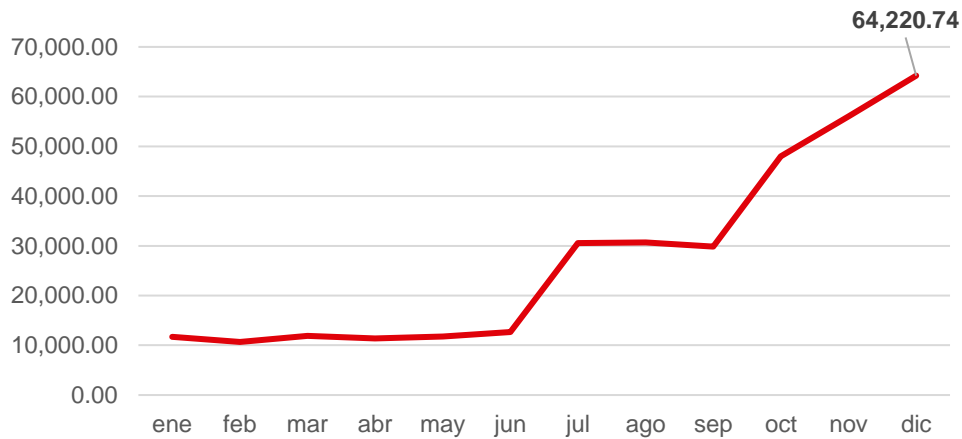
gestión. El porcentaje restante, **12.26%**, se distribuye entre las cuentas de Administración y Comités y Gastos Financieros por Operaciones Bancarias.

Evolución de Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras



En la cuenta de Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras se contabilizan los gastos por intereses por préstamos con bancos y otras entidades del Sistema Financiero.

Evolución de Gastos por Gestión



En la cuenta de Gastos por Gestión se incluye la Comisión por Administración del Fondo.

RENDIMIENTO OBTENIDO POR EL FONDO DURANTE EL ÚLTIMO AÑO

MES	RENDIMIENTO ANUALIZADO PROMEDIO
ENERO	6.95%
FEBRERO	7.14%
MARZO	4.65%
ABRIL	5.40%
MAYO	4.75%
JUNIO	3.65%
JULIO	5.27%
AGOSTO	4.88%
SEPTIEMBRE	5.08%
OCTUBRE	5.52%
NOVIEMBRE	6.43%
DICIEMBRE	6.18%

EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DEL FONDO



EVOLUCIÓN DEL VALOR CUOTA DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN



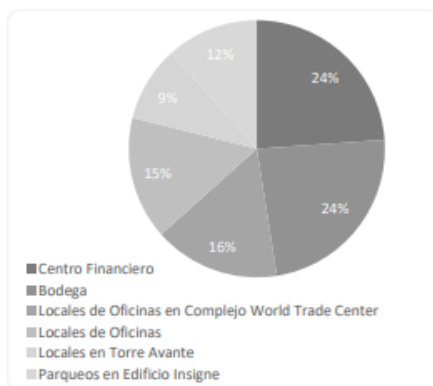
COMPOSICIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO Y SU EVOLUCIÓN

Nivel de Arrendamiento de los inquilinos (M²)

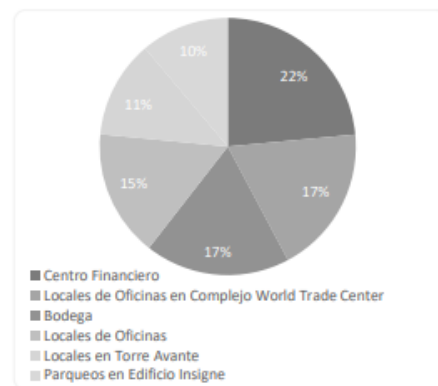
No. inquilino	Concentración	No. inquilino	Concentración
1	28.4922%	13	0.8446%
2	26.2097%	14	0.6291%
3	13.1546%	15	0.6205%
4	9.3689%	16	0.5967%
5	8.8603%	17	0.5744%
6	1.6476%	18	0.5285%
7	1.6363%	19	0.4835%
8	1.5787%	20	0.3466%
9	1.2673%	21	0.2365%
10	0.9274%	22	0.1671%
11	0.8836%	23	0.0460%
12	0.8805%	24	0.0195%

Nota: El nivel de arrendamiento no incluye el área de parqueos.
La concentración se presenta según área arrendable por inquilino, no por contrato.

Ingresos por Inmuebles



Porcentaje de Participación de Activos



COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO

Clasificación	Porcentaje	Detalle
Por tipo de instrumento	100%	Depósitos en cuentas corrientes
Por sector económico	100%	Banca
Por emisor	98.7818%	Banco Atlántida de El Salvador, S.A.
	1.2182%	Otros bancos
Por clasificación de riesgo	98.7818%	A+
	1.2182%	AAA
Por tipo de moneda	100%	US\$
Por país de origen del emisor	100%	El Salvador

COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO DE INMUEBLES

Clasificación	Porcentaje/Cantidad	Detalle
Por tipo de inmueble	100%	\$42,567,348.27 Urbano
Por ubicación geográfica	100%	68% San Salvador, 31% La Libertad, 1% Santa Ana
Por sector económico	100%	60% Oficinas, 18% Industria, 5% Servicios, 6% Restaurantes, 11% parqueos
Rendimiento pagado	6.2525%	Rendimiento diario anualizado al corte del 31 de diciembre de 2021.
Cantidad de Inmuebles	6	Locales de Oficinas en Complejo World Trade Center, locales en Torre Avante, Centro Financiero, Locales Oficinas Administradora de Fondos de Pensiones, Bodega y parqueos en Edificio Insigne
Cantidad de Inquilinos	26	Contratos de arrendamiento
Área total adquirida	37,617.52	M ²
Porcentaje de morosidad	0%	a diciembre 2021
Porcentaje de ocupación	100%	a diciembre 2021
Nivel de endeudamiento	0.17	veces el patrimonio

FACTORES DE RIESGO

Tipo de Riesgo	Riesgo
Riesgos de las operaciones de reporto	El Fondo de Inversión asume fundamentalmente el riesgo de incumplimiento de pago.
Riesgos de Cartera de Valores	El Riesgo no Sistémico: es el riesgo que se encuentra vinculado con las características únicas de un instrumento o título valor o de un portafolio. El Riesgo Sistémico: es el riesgo que se origina en fluctuaciones prolongadas en la actividad macroeconómica del país.
Riesgo por no alcanzar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo	No colocar el monto mínimo de participaciones, dada la posibilidad de que en el mercado no se dé la demanda esperada, lo cual podría llevar al fondo a no poder alcanzar su expectativa de crecimiento.

<p>Riesgo de disolución de sociedades arrendantes y/o proveedoras de servicios por falta de pago de impuesto de personas jurídicas</p>	<p>La relación de inquilinato se termine anticipadamente, y/o el cobro de los alquileres atrasados se torne muy complicada y/o el cumplimiento de los servicios contratados no pueda ser exigido, al dejar de existir la sociedad que debía prestarlos.</p>
<p>Riesgo de cambios adversos en la legislación vigente en la materia</p>	<p>Incidir directa o indirectamente en forma positiva o negativa en el desempeño del Fondo, y de esta manera puede verse afectada positiva o negativamente su capacidad para generar ingresos netos y para distribuir rendimientos sostenibles en el largo plazo.</p>
<p>Riesgo de un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación</p>	<p>Impacto negativo en la habilidad y efectividad en que los títulos de participación sean colocados entre partícipes en el mercado bursátil o bien en su condición de sujeto de crédito para contraer nuevas obligaciones con acreedores bancarios y retrasar e incluso impedir la materialización de nuevas adquisiciones.</p>
<p>Riesgos por iliquidez de las participaciones</p>	<p>El inversionista no logre vender sus participaciones en el precio esperado y deba vender con un descuento o pérdida, o cuando las inversiones no logren alcanzar un nivel de rendimiento aceptable para este tipo de fondo e incluso incurra en pérdidas en el valor de su participación.</p>
<p>Riesgo Operativo y Tecnológico</p>	<p>Fallas temporales o por fallas permanentes en la plataforma tecnológica y sus respaldos o por una gestión inapropiada de los activos del fondo y deteriorar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.</p>

INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS DURANTE EL PERIODO REPORTADO

Hecho Relevante	Fecha de Publicación
<p>Por este medio Atlántida Capital, Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el corte de beneficios del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +, a distribuirse el jueves 20 de enero de 2022 a la totalidad de partícipes inscritos al 31 de diciembre de 2021.</p> <p>A continuación, se detalla la información al cierre del 31/12/2021:</p> <p>Rendimiento al cierre de diciembre 2021 6.2525%</p> <p>Valor Cuota de Participación Acumulado¹ \$5,078.86633575</p> <p>Beneficio por Cuota de Participación \$67.90169656</p> <p>Capital en Exceso por Cuota de Participación \$10.96463919</p> <p>Capital pagado en Exceso \$ 80,074.76</p> <p>Beneficio del periodo a distribuir² \$495,886.09</p> <p>¹No incluye las plusvalías de valoración del inmueble</p> <p>² Menos costos de custodia y comisión por derechos patrimoniales de CEDEVAL</p>	31-dic-2021
<p>Por este medio Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el nuevo valor nominal de la cuota de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas + a partir del 15 de diciembre de 2021. El cambio en el valor nominal es el resultado del nuevo valor en libros de los inmuebles que forman la cartera del Fondo Inmobiliario después de haberse presentado el valúo pericial correspondiente. El valor nominal de la participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario pasó de US\$5,293.04 a un valor de US\$5,317.57, es decir con un aumento de US\$24.53 por participación a partir de esta fecha.</p>	15-dic-2021
<p>Que, se efectuó la sexta compra de inmuebles por la suma de \$4,750,000.00 millones de dólares, adquiriendo un total de 3,508.09 m² arrendados a diferentes empresas en diversos sectores y ubicado en San Salvador. Lo anterior, en cumplimiento con los requisitos normativos NDMC-17 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios.</p>	10-dic-2021
<p>Que, se remitió el aviso de colocación del Tramo VI de cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +, por 910 cuotas equivalentes a US\$4,871,230.00 a través de la Ventanilla de la Bolsa de Valores.</p>	09-dic-2021

Que se efectuó la quinta compra de inmuebles por la suma de 7,800,000.00 millones de dólares, adquiriendo un total de 8,559 m² arrendados a una empresa del sector industrial, ubicado en La Libertad. Lo anterior en cumplimiento con los requisitos normativos NDMC-17 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios.

22-oct-2021

Que, se remitió el aviso de colocación del Tramo V de cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas + por 1,509 cuotas equivalentes a \$8,011,281.00 a través de la Ventanilla de la Bolsa de Valores.

21-oct-2021

Por este medio Atlántida Capital, Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el pago de beneficios del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +, distribuido el miércoles 20 de octubre de 2021 a la totalidad de partícipes inscritos al 30 de septiembre de 2021. A continuación, se detalla la información al cierre del 30/09/2021:

Rendimiento al cierre de septiembre 2021 5.0581% 20-oct-2021
 Valor Cuota de Participación Acumulado¹ \$5,066.39318811
 Beneficio por Cuota de Participación \$66.39318811
 Capital en Exceso por Cuota de Participación \$0.00
 Capital pagado en Exceso \$0.00
 Beneficio del periodo a distribuir² \$225,537.66

Que, se efectuó la cuarta compra de inmuebles por la suma de 7,872,178.00 millones de dólares, adquiriendo un total de 7,873.35m² arrendados a diferentes empresas, en diversos sectores y departamentos. Lo anterior, en cumplimiento con los requisitos normativos NDMC-17 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios.

01-oct-2021

Que, se remitió el aviso de colocación del Tramo IV de cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +, por 1,487 cuotas equivalentes a \$7,872,178.00 a través de la Ventanilla de la Bolsa de Valores.

01-oct-2021

Por este medio Atlántida Capital S.A., Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el corte de beneficios del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +, a distribuirse el próximo miércoles 20 de octubre de 2021 a la totalidad de partícipes inscritos al 30 de septiembre de 2021. A continuación, se detalla la información al cierre del 30/09/2021:

Rendimiento al cierre de septiembre 2021 5.0581% 30-sep-2021
 Valor Cuota de Participación Acumulado¹ \$5,066.39318811
 Beneficio por Cuota de Participación \$66.39318811
 Capital en Exceso por Cuota de Participación \$0.00
 Capital pagado en Exceso \$0.00
 Beneficio del periodo a distribuir² \$225,537.66

Por este medio hacemos de su conocimiento, en cumplimiento al artículo 7, literal V, de las Normas Técnicas para la Remisión y Divulgación de Información de Fondos de Inversión (NDMC13), que la licenciada Andrea Michelle Granillo Fuentes ha renunciado a su cargo como Agente Comercializador, debido a que ocupó otra oportunidad dentro de la Gestora. Por lo tanto, ya no prestará servicio a los partícipes de los Fondos administrados por esta institución.

20-sep-2021

Por este medio Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el nuevo valor nominal de la cuota de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas + a partir del 11 de septiembre de 2021. El cambio en el valor nominal es el resultado del nuevo valor en libros de los inmuebles que forman la cartera del Fondo Inmobiliario después de haberse presentado el valúo pericial correspondiente. El valor nominal de la participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario pasó de US\$5,279.75 a un valor de US\$5,293.04, es decir con un aumento de US\$13.287 por participación a partir de esta fecha.

11-sep-2021

Por este medio hacemos de su conocimiento que Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de inversión realizó la publicación de los Estados Financieros de Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo, Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Crecimiento a Mediano Plazo, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +, al 30 de junio de 2021, en edición digital de La Prensa Gráfica, los días 27 y 28 de agosto del corriente año. En cumplimiento a lo establecido en el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión (NDMC-08). Dicha publicación puede encontrarse en los siguientes enlaces:

- Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Liquidez a Corto Plazo
- Fondo de Inversión Abierto Atlántida de Crecimiento a Mediano Plazo
- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +

03-ago-2021

Por este medio Atlántida Capital S.A., Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el corte de beneficios del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +, a distribuirse el próximo martes 20 de julio de 2021 a la totalidad de partícipes inscritos al 30 de junio de 2021. A continuación, se detalla la información al cierre del 30/06/2021:

Rendimiento al cierre de septiembre 2021 5.1081%

Valor Cuota de Participación Acumulado¹ \$5,059.73136591

Beneficio por Cuota de Participación \$23.89312629

Capital en Exceso por Cuota de Participación \$35.83823962

Capital pagado en Exceso \$121,742.50

Beneficio del periodo a distribuir² \$81,164.95

20-jul-2021

Por este medio hacemos de su conocimiento, en cumplimiento al artículo 7, literal V, de las Normas Técnicas para la Remisión y Divulgación de Información de Fondos de Inversión (NDMC-13), que la Agente Comercializadora Laura Verónica Bowen de Ortiz ha dejado de laborar para

02-jul-2021

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión. Por lo tanto, ya no prestará servicios para los Fondos administrados por esta institución.

Que, se efectuó la tercera compra de inmuebles por la suma de \$10,000,000.00 millones de dólares, adquiriendo un total de 10,768 m² arrendado a una empresa del sector financiero, ubicado en San Salvador. Lo anterior, en cumplimiento con los requisitos normativos NDMC-17 Normas Técnicas de Fondos e Inversión Cerrados inmobiliarios.

29-jun-2021

Que, se remitió el aviso de colocación del Tramo III de cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +, por 2,090 cuotas equivalentes a \$11,034,677.50 a través de la Ventanilla de Bolsa de Valores

28-junio-2021

Por este medio Atlántida Capital, Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el pago de beneficios del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +, distribuido el martes 20 de abril de 2021 a la totalidad de partícipes inscritos al 31-03-2021. A continuación, se detalla la información al cierre del 31/03/2021:

Rendimiento al cierre de marzo 2021 5.3007%

Valor Cuota de Participación Acumulado1 \$5,067.67125478

Beneficio por Cuota de Participación \$67.67125478

Utilidad Total a distribuir2 \$88,446.33

21-abr-2021

Que, en Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Partícipes, celebrada el dieciséis de marzo de 2021, se sometió a votación y se autorizó al señor Franco Edmundo Jovel Carrillo, la señora Nathalia Reyes de Valdéz y al señor Carlos Guillermo Chávez Díaz como miembros del Comité de Vigilancia para el periodo 2021-2022.

17-mar-2021

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, en su calidad de Administrador del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas + convoca a los Señores Partícipes del referido Fondo de Inversión, a celebrar Asamblea General Ordinaria Y Extraordinaria de Partícipes. Dicha reunión se llevará a cabo el martes dieciséis de marzo de dos mil veintiuno.

La agenda de la sesión para la Asamblea General Ordinaria es la siguiente:

1. Verificación del Quórum.
2. Presentación Informe Anual del Comité de Vigilancia 2019 y 2020.
3. Elección de los miembros del Comité de Vigilancia 2021-2022.
4. Aprobación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2020.
5. Aprobación de los Gastos relativos a la gestión y administración del Fondo 2019 y 2020.
6. Nombramiento del Auditor Externo y su suplente y fijación de sus emolumentos.

03-mar-2021

7. Nombramiento del Auditor Fiscal y su suplente y fijación de sus emolumentos.

Que, se autorizó como Perito Valuador del Fondo de Inversión Cerrado Atlántida Progresas + al Arq. Bergman Mauricio Jiménez Martel, en sesión de Junta Directiva No. 02/2021, celebrada el 18 de febrero de 2021. 23-feb-2021

Por este medio Atlántida Capital, Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el pago de beneficios y capital pagado en exceso del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas +, distribuido el pasado miércoles 20 de enero de 2021 a la totalidad de partícipes inscritos al 31-12-2020. A continuación, se detalla la información al cierre del 31/12/2020

Rendimiento al cierre de diciembre 2020 7.3919% 21-ene-2021

Valor Cuota de Participación Acumulado¹ \$5,095.49674828

Beneficio por Cuota de Participación \$64.79667177

Capital en Exceso por Cuota de Participación \$30.70007651

Capital en Exceso \$40,125.00

Utilidad del periodo distribuida² \$84,689.25

INFORME Y ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS CORRESPONDIENTES AL ÚLTIMO EJERCICIO PRESENTADO A LA SUPERINTENDENCIA

A LA JUNTA DIRECTIVA DE

ATLÁNTIDA CAPITAL, S.A., GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y

A LOS PARTICIPES DE FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, que comprende los balances generales al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los estados de resultados, los estados de cambios en el patrimonio y los estados de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros, adjuntos de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, han sido preparados en todos los aspectos materiales, de conformidad al marco normativo contable aplicable a las sociedades gestoras de fondos de inversión, emitido por el Banco Central de Reserva de El Salvador.

Fundamento de la opinión.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la sociedad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables en nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos de Énfasis- Base de Contabilidad

Llamamos la atención a la nota (2) a los estados financieros que describen las bases de preparación de los estados financieros, los cuales han sido preparados de conformidad con las normas emitidas

por el Banco Central de Reserva de El Salvador que les sean aplicables y las Normas internacionales de información financiera (NIIF), prevaleciendo la normativa emitida por el Banco Central de El Salvador cuando haya conflicto con las NIIF, este asunto no afecta nuestra opinión sobre los estados financieros.

Cuestiones Claves de auditoría

Las cuestiones claves de auditoría esenciales son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Sin embargo, esta entidad según nuestra evaluación no ha tenido operaciones de alto riesgo.

Negocio en Marcha

Los Estados Financieros de la compañía han sido preparados utilizando las bases contables de negocio en marcha. El uso de estas bases contables es apropiado a menos que la administración tenga la intención de liquidar la compañía o de detener las operaciones o no tiene otra alternativa realista más que hacerlo. Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros, hemos concluido que el uso de las bases contables de negocio en marcha por parte de la administración, en la preparación de los Estados Financieros de la compañía es apropiado.

La administración no ha identificado una incertidumbre material que puede dar lugar a una duda significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha, y por consiguiente no se revela en los estados financieros. Con base a nuestra auditoría de los estados financieros, tampoco hemos identificado dicha incertidumbre material.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad en relación con los estados financieros.

La administración es responsable de la preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con el marco normativo contable, aplicable a las sociedades gestoras de todos los fondos de inversión, emitido por la Superintendencia del sistema Financiero y el Banco Central de Reserva, y el control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la administración tiene intención de liquidar a la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.

Nuestros objetivos es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en forma conjunta, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material 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 adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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 de la sociedad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada 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 la Sociedad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación conjunta, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

CPA Auditores, S.A. de C.V. Auditores Externos

Lic. Juan Manuel Beloso Chulo

Socio

San Salvador, 10 de febrero de 2022

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

Balance General

Saldos al 31 de diciembre 2021 y de 2020
(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021	2020
Activo			
Activos Corrientes		US\$3,341,200.91	US\$426,202.14
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6	3,180,902.48	337,987.00
Cuentas por Cobrar Netas	8	56,837.53	28,093.68
Impuestos		3,401.13	2,002.23
Otros Activos		100,059.77	58,119.23
Activos No Corrientes		42,811,729.93	13,201,192.86
Propiedades de Inversión	9.1	42,811,729.93	13,201,192.86
Total Activos		US\$46,152,930.84	US\$13,627,395.00
Pasivo			
Pasivos Corrientes		552,595.22	469,018.97
Préstamos con Bancos y Otras Entidades del Sistema Fin	13	252,579.87	345,845.03
Cuentas por Pagar	11	275,617.83	123,011.42
Impuestos por Pagar		24,397.52	162.52
Pasivos No Corrientes		6,270,257.89	6,132,930.74
Prestamos de Largo Plazo	13	6,043,625.06	6,052,735.71
Depósitos en Garantía Recibidos a Largo Plazo		226,632.83	80,195.03
Total Pasivos		US\$6,822,853.11	US\$6,601,949.71
Patrimonio	15		
Participaciones		38,384,166.74	6,715,010.00
Resultados Por Aplicar		495,886.09	84,679.25
Patrimonio Restringido	19	450,024.90	225,756.04
Total Patrimonio		US\$39,330,077.73	US\$7,025,445.29
Total Pasivo y Patrimonio		US\$46,152,930.84	US\$13,627,395.00
Número de Cuotas de Participación emitidas y pagadas		7,303.00	1,307.00
Valor Unitario de Cuota de Participación		5,385.47	5,279.75

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 Resultado Integral

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y del 2020

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021	2020
INGRESOS DE OPERACIÓN		US\$1,775,552.21	US\$731,219.74
Ingresos por Inversiones	16,18	33,358.96	7,289.79
Ingresos por Propiedades de Inversión	17	1,742,193.25	723,929.95
GASTOS DE OPERACIÓN		436,597.14	101,954.24
Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros	18	19,242.32	4,025.22
Gastos por Gestión	20	329,324.41	83,157.01
Gastos Generales de Administración y Comités	21	88,030.41	14,772.01
RESULTADOS DE OPERACIÓN		1,338,955.07	629,265.50
Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras	13	447,725.63	280,236.25
Otros Gastos	22	194.41	27,975.42
UTILIDAD DEL EJERCICIO		891,035.03	321,053.83
OTRA UTILIDAD INTEGRAL			
Ganancias por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión	19	224,268.86	225,756.04
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO		US\$1,115,303.89	US\$546,809.87
Ganancias por Título Participación Básicas (expresada en moneda (US\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota): +		152.72	418.37

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 2021 y de 2020

(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 2019		US\$4,035,000.00	US\$81,318.50	US\$0.00	US\$0.00	US\$4,116,318.50
Incremento por nuevas cuotas de participación		2,680,010.00				2,680,010.00
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro						0.00
Transferencias netas de beneficios distribuibles						0.00
Beneficios distribuidos			(317,693.08)			(317,693.08)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura				225,756.04		225,756.04
Utilidad del periodo			321,053.83			321,053.83
Balance al 31 de diciembre de 2020	15	6,715,010.00	84,679.25	225,756.04	0.00	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						0.00
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				224,268.86		224,268.86
Ajuste por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión			891,035.03			891,035.03
Utilidad del periodo						891,035.03
Balance al 31 de diciembre de 2021	15	US\$38,384,166.74	US\$495,886.09	US\$450,024.90	US\$0.00	US\$39,330,077.73

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 Flujos de Efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021	2020
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación			
Intereses Recibidos		US\$24,368.63	US\$6,070.66
Depositos por arrendamientos Operativos Recibidos		146,437.80	16,303.04
Cobros a inquilinos		1,769,063.09	548,851.86
Pagos a proveedores de servicios		(118,121.12)	(54,241.79)
Pago de intereses sobre prestamos		(465,469.02)	(280,789.87)
Otros pagos relativos a la actividad		(252,684.50)	(81,027.30)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		1,103,594.88	155,166.60
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión			
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(29,386,268.21)	(5,017,916.91)
Efectivo neto (usado) por actividades de inversión		(29,386,268.21)	(5,017,916.91)
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento			
Aportes de los participes		31,709,291.74	2,680,010.00
Préstamos Recibidos		0.00	2,500,000.00
Préstamos Pagados		(103,874.74)	(96,771.29)
Pago de Beneficios a Participes		(479,828.19)	(317,693.08)
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento		31,125,588.81	4,765,545.63
(Disminución) aumento Neto en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo		2,842,915.48	(97,204.68)
Efectivo y Equivalente de Efectivo al 01 de enero 2020		337,987.00	435,191.68
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre 2020	6	US\$3,180,902.48	US\$337,987.00

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 2021 y del 01 de enero al 31 de diciembre de 2020. 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 2021, fueron aprobados por Asamblea ordinaria de partícipes 01/2022 de fecha 09 de febrero de 2022 para la 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 Progres+ 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 2021, el Fondo no había efectuado ningún cambio en las políticas contables.

Nota 3. Políticas Contables Significativas

1.1 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).

1.2 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.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 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.

1.6 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.

1.7 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, Ofibodegas, Parques Industriales, Zonas francas • Hoteles, Servicios de salud • Sector Público, Sector Privado • Viviendas • Rústico o urbano.
Zona geográfica	Preferiblemente en el área Metropolitana de San Salvador, sin embargo, también podrá ser en zonas urbanas al interior del país.
Sectores de inversión por actividad económica	Comercial, residencial, Industrial (Bodegas, Ofibodegas, Zonas Francas), salud, educación, turismo, sector público y sector privado

Dimensión	Descripción
Generación de flujos de ingreso	Provenientes de ingresos por alquileres, intereses de las inversiones, venta de inmuebles o títulos de la cartera financiera, y otros ingresos debidamente pactados en los contratos de arrendamiento.
Característica de la inversión	De mediano a largo plazo.
País de ubicación de inmuebles	100% en El Salvador

Condiciones de Inmuebles	<ul style="list-style-type: none"> a) Estar completamente terminados; b) Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del propietario; c) Encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte del Fondo Inmobiliario; d) Ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia, o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca; e) Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y f) Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.
Criterios mínimos exigidos a los inmuebles	<p>La ubicación geográfica de los inmuebles se escogerá con relación a las expectativas de la zona en relación a las plusvalías presentadas, la cercanía a los diferentes servicios y la proyección de desarrollo, todo de acuerdo al criterio de un especialista en la materia. Se contarán con evaluaciones cualitativas y cuantitativas (evitando zonas de delincuencia).</p> <p>Los inmuebles a ser incorporados deben tener antigüedades, preferiblemente, inferiores a los 15 años o que en ocasión de las mejoras realizadas a los mismos reflejen esta antigüedad. Las propiedades a adquirir pueden estar total o parcialmente ocupadas.</p> <p>Los inmuebles deben reflejar un buen mantenimiento general de las instalaciones (áreas comunes, equipos y demás componentes de la propiedad) a criterio de un ingeniero o especialista en la materia.</p> <p>No se establece un monto mínimo de inversión en edificio o inmueble</p> <p>Los inquilinos podrán ser personas naturales, jurídicas, extranjeras con domicilio local que pertenezcan a los sectores de inversión establecidos en el reglamento del fondo. Podrán ser arrendatarios también personas relacionadas a la Gestora que administra el fondo Inmobiliario, otros Fondos de Inversión administrados por la misma Gestora o administrados por Gestoras relacionadas a ella, las entidades que formen parte del Conglomerado Financiero o grupo Empresarial de la Gestora, siempre y cuando el canon de arrendamiento corresponda al precio de mercado para este tipo de inmueble. La gestora revelará dicho canon de ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario, en el momento que se presente el evento.</p>

Dimensión	Descripción
Concentración máxima por arrendatario	50% con relación al total de ocupación por inmueble, o del cien por ciento, en el caso que el Fondo posea más de un inmueble, en función de la vocación o tipo de inmueble que se trate. En todo caso, la Gestora deberá observar en todo momento, los límites aplicables en materia de ingresos aplicables a rentas, establecido en el art.37 de la NDMC-17.

Concentración máxima por Inmueble	80% con relación al patrimonio del Fondo.
Máximo de concentración por zona geográfica	80% con relación al patrimonio del Fondo.
Concentración de Ingresos aplicables a rentas	Los ingresos provenientes de un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrán exceder del cincuenta por ciento de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a partícipes (aprobación de Junta Directiva).	Inmuebles adquiridos a personas relacionadas, considerando como un máximo del 40% del total del patrimonio del Fondo; La Gestora y compañías del mismo grupo empresarial, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando los cánones de precios sean acordes a niveles de mercado.
Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento	Dólares de los Estados Unidos de América.
Otras políticas de inversión	La adquisición y venta de los bienes inmuebles requerirá de valoración previa, de conformidad con las normas establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.
Límites a remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de inmuebles	<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 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. <p>Las obras deben ser realizadas por un tercero libre de conflicto de interés con la Gestora, sus socios, directivos y empleados, así como a las personas que formen parte de su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial. Tampoco pueden ser realizadas por inquilinos del Fondo</p> <p>viii. Inmobiliario o inquilinos de otros Fondos Inmobiliarios administrados por la misma Gestora.</p>

Dimensión	Descripción
Plazo para el cumplimiento de límites en cartera financiera.	Para dar cumplimiento a los límites de inversión, en el caso que el Fondo Inmobiliario invierta en valores de oferta pública, deberá cumplir con lo establecido en las "Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión" (NDMC-07).
Plazo para el cumplimiento de límites cartera inmobiliaria	Para el caso de las inversiones en inmuebles que realice el Fondo, según lo establecido en los artículos 34, literal a) y 35 de la NDMC-17 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados 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 los mismos, 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"> Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario; Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo Inmobiliario; Los ocurridos en los plazos en que el Fondo Inmobiliario alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos; y <p>Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.</p>

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 a los límites máximos o mínimos que a continuación se señalan, cualquier límite por encima del porcentaje antes mencionado requerirá de autorización de la Junta Directiva de la Gestora:

Instrumentos

Mínimo

Máximo

Eurobonos, CENELIS, LETES, BONOSV, cuentas de ahorro y/o corrientes, depósitos a plazo y reportos.

0%

100%

Cuotas de participación de fondos de inversión abiertos locales y fondos de inversión abiertos y cerrados extranjeros que inviertan en valores de renta fija, títulosvalores de renta fija, Bonos y otros valores emitidos o garantizados por bancos locales y Reportos con valores de oferta pública, Valores emitidos por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva de El Salvador, colocados en ventanilla y Valores emitidos en un proceso de titularización, de acuerdo a la regulación salvadoreña. Cualquier otro valor de renta fija debidamente inscrito en el Registro Público Bursátil, Certificados de Inversión, Papel Bursátil, Valores y bonos garantizados por estados extranjeros, bancos centrales o entidades bancarias extranjeras u organismos internacionales, valores respaldados por Estado salvadoreño.

0%

80%

Política de Inversión			
1. Títulos financieros	Min	Max	Base
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			
Emissiones 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

	Min	Max
1. Por emisor		
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:

- a) 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
- b) 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 del 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
- c) Límites con relación al grupo empresarial o conglomerado:
 - i. El Fondo no deberá poseer más del veinticinco por ciento del total de sus activos, en valores emitidos o garantizados por sociedades pertenecientes a un mismo conglomerado financiero o grupo empresarial distinto al que pertenezca la Gestora; se incluyen en este límite los valores emitidos con cargo a patrimonios independientes administrados por estas sociedades, así como los depósitos de

dinero, en el banco del referido conglomerado. También se incluyen los valores que garantizan las operaciones de reporto. Se exceptúan de este límite las cuentas corrientes o de ahorro que se utilicen para operatividad del Fondo; y

ii. El Fondo puede poseer hasta el diez por ciento del total de sus activos en valores de renta fija emitidos por una entidad vinculada a la Gestora, siempre y cuando estos instrumentos sean grado de inversión en el caso de valores extranjeros y los instrumentos de deuda local tengan una clasificación de riesgo de largo plazo no menor a la categoría A y N-2 para instrumentos de corto plazo.

d) El Fondo no deberá poseer por encima del cincuenta por ciento del total de las cuotas de participación colocadas por otro Fondo de Inversión. Adicionalmente, la sumatoria de las cuotas de participación adquiridas por fondos administrados por una Gestora no podrá exceder del cincuenta por ciento de las cuotas de participación colocadas por un mismo Fondo de Inversión. En caso de que las inversiones en cuotas de participación sean de Fondos administrados por la misma Gestora, esto deberá ser comunicado a los partícipes;

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

Nota 5. Gestión de los Riesgos Financieros y Operacionales

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, 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 2021:

Mes	VAR \$	VAR %
Enero	0.00	0.00%
Febrero	0.00	0.00%
Marzo	0.00	0.00%
Abril	0.00	0.00%

Mayo	0.00	0.00%
Junio	0.00	0.00%
Julio	0.00	0.00%
Agosto	0.00	0.00%
Septiembre	0.00	0.00%
Octubre	0.00	0.00%
Noviembre	0.00	0.00%
Diciembre	0.00	0.00%

Medida	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
%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%
\$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	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%	0.274%

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 conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

El siguiente cuadro muestra el comportamiento de la cartera financiera del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021:

Medida	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
% en valores de alta liquidez	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
% en otros valores	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

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 2021.

Concepto	Valor	Clasificación de Riesgo	Plazo en días	Días al vencimiento
Cuentas corrientes				
Banco Atlántida	US\$3,142,153.42	A+	0	0
Banco Agrícola	1,741.67	AAA	0	0
Banco de América Central	37,007.38	AAA	0	0
Total	US\$3,180,902.47			

5.2.2 Pasivos Financieros Derivados Liquidados sobre una Base Bruta y Neta

Al 31 de diciembre 2021 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 2021	Vencimiento	Monto 2020	Vencimiento
SISA Seguros	2,700,000.00	18/10/2022 para tramo de \$ 685,000.00	515,000.00	13/10/2020
		27/09/2022 para tramo de \$ 1,515,000.00		
		09/08/2022 para tramo de \$ 500,000.00	0.00	NA

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 2021 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 2021 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 la composición del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo era la siguiente:

		<u>2021</u>		<u>2020</u>
Depósitos en cuenta corriente	US\$	3,180,902.48	US\$	337,987.00
Total	US\$	<u>3,180,902.48</u>	US\$	<u>337,987.00</u>

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

	2021	2020
Depósitos en cuenta corriente	3,180,902.48	337,987.00
partidas del efectivo y equivalentes de efectivo	3,180,902.48	337,987.00
Saldo de efectivo y equivalentes según Estado de Flujo de efectivo	3,180,902.48	337,987.00

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 2021, El Fondo no poseía disponible restringido.

Nota 7. Inversiones Financieras

1.1 Activos Financieros Mantenidos para negociar, a Valor Razonable:

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

1.2 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.

1.3 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.

1.4 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 2021 y 31 de diciembre 2020 el Fondo presenta saldos en Cuentas por Cobrar de US\$ 56,837.53 (US\$28,093.68 en 2020) que se compone de la siguiente forma.

	2021		2020	
Rendimiento por cobrar	US\$	11,275.59	US\$	2,285.26
Alquileres por cobrar		45,561.94		25,808.42
Total	US\$	56,837.53	US\$	28,093.68

Los rendimientos son el producto de intereses por cuenta corriente remunerada en los últimos treinta días.

Las cuentas por cobrar por alquileres corresponden a la provisión diaria de los últimos días del mes de diciembre 2021

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

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

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

El saldo de las propiedades de inversión al 31 de diciembre 2021 y 31 de diciembre 2020 se presenta de la siguiente manera:

Inmueble	US\$	Saldo al 31/12/2019	Adquisición	Mejoras y otros	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	saldo al 31/12/2020
Edificio Torre Futura	US\$	7,957,519.91	0.00	7,947.00	225,756.04	8,191,222.95
Edificio Avante		0.00	5,009,969.91	0.00	0.00	5,009,969.91
	US\$	7,957,519.91	5,009,969.91	7,947.00	225,756.04	13,201,192.86
		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	0.00	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 Confía (Condominio comercial Loma Linda y terrenos Confía)			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	29,255,764.19	132,413.30	224,268.86	42,811,729.93

Generando ingresos por rentas de US\$ 1,742,193.25 (US\$723,929.95 en 2020).

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

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 2021 el Fondo no presenta propiedades mantenidas para la venta.

9.3 Bienes Inmuebles Recibidos en Pago.

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el Fondo no había recibido bienes inmuebles en pago.

Nota 10. Pasivos Financieros a Valor Razonable

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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 2021 y 31 de diciembre 2020 fue de US\$275,617.83. (US\$123,011.42) que se compone de la forma siguiente:

	2021	2020
Comisiones por administración	64,966.02	11,247.21
Cuentas por pagar a partes relacionados	607.75	5,692.75
Servicios de terceros	17,129.24	0.00
Rentas recibidas por anticipado	112,445.06	105,761.46
Retenciones impuesto sobre la renta	395.00	310.00
Otras cuentas por pagar	80,074.77	0.00
Total	275,617.83	123,011.42

Nota 12. Comisiones por Pagar

- a) Comisiones pendientes de pago a la Gestora

Al 31 de diciembre 2021 y 31 de diciembre de 2020 el Fondo presentaba un monto de US\$64,966.02 (US\$11,247.21 en 2020) 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 2021 y 01 de enero al 31 de diciembre 2020 se pagó a la Gestora Atlántida Capital, S.A. en concepto de comisiones por administración del fondo la suma de US\$265,103.67 (US\$83,157.01).

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.	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.

Al 31 de diciembre 2020 el Fondo ha adquirido los siguientes préstamos con instituciones del sistema financiero.

Entidades financieras	Clasificación	Capital	Tasa de Interés	Plazo
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	Corriente	345,845.03	7%	
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	No corriente	6,052,735.71	7%	15 años
Totales		6,398,580.74		

Los gastos por obligaciones financieras se detallan a continuación:

	2021		2020	
Pago de intereses por obligaciones financieras	US\$	444,728.98	US\$	278,827.39
Comisiones por obligaciones financieras		2,996.65		1,408.86
Total	US\$	447,725.63	US\$	280,236.25

Nota 14. Provisiones

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 el número de cuotas de participación del fondo asciende a 7,303 y 1307 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 2021 y 31 de diciembre de 2020, fechas de corte, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 la NDMC 11, el valor unitario de las cuotas de participación es de US\$5,385.47 y US\$5,279.75 respectivamente.

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

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

31 de diciembre de 2020 las cuotas de participación presentaron los siguientes movimientos:

Saldo inicial al 01 de enero 2020	807
Aportes del periodo por nuevas emisiones	500
Saldo al 31 de diciembre 2020	1,307

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	94	1.29%
Jurídica	7,209	98.71%
Total	7,303	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 2021 se realizó emisión de 5,996 nuevas cuotas de participación, las cuales ya fueron pagadas.

c) Disminuciones de capital voluntarias y parciales.

Al 31 de diciembre 2021 no se realizaron disminuciones de capital.

d) Elementos adicionales a las participaciones:

La utilidad del ejercicio que acompañan a las participaciones asciende a US\$891,035.03.

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 2021, los beneficios netos por distribuir ascienden a: US\$575,960.85.

15.2 Valor unitario de cuotas de participación

Al 31 de diciembre 2021 el número de cuotas emitidas asciende a 7,303 y el valor unitario de las cuotas de participación asciende a US\$5,385.47, con un patrimonio de US\$38,384,166.74.

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.

16.1 Ingresos por Intereses y Dividendos

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

Ingresos:

	2021	2020
Ingresos percibidos		
Intereses por depósito en cuentas corrientes	US\$ 33,358.96	US\$ 7,289.79
Total	US\$ 33,358.96	US\$ 7,289.79

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 2021 los ingresos financieros devengados y no percibidos por el Fondo son los siguientes:

	2021
Ingresos no percibidos	
Intereses por deposito en cuentas corrientes	US\$ 11,275.59
Total	US\$ 11,275.59

Nota 17. Ingresos por arrendamientos Arrendamiento operativo

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 el fondo presenta un monto de US\$ 1,742,193.25 (US\$723,929.95) 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 2021 y 2020 el fondo presenta ingresos y gastos generados por activos y pasivos financieros.

Ingresos:

Ingresos percibidos		2021		2020
Intereses por depósitos en cuenta corriente	US\$	33,358.96	US\$	7,289.79
Total	US\$	33,358.96	US\$	7,289.79

Gastos:

Gastos Pagados		2021		2020
Comisiones Operaciones	US\$	18,315.31	US\$	4,009.49
Bursátiles				
Custodia de Valores		927.01		15.73
Total	US\$	19,242.32	US\$	4,025.22

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

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 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 2021 y 2020 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 2021 y 2020 el fondo presenta ganancias por revaluó de sus propiedades de inversión por un monto de US\$450,024.90 y US\$225,756.04.

Nota 20. Gastos por Gestión

- a) Remuneraciones por administración del Fondo

El gasto de comisiones por administración del Fondo al 31 de diciembre 2021 y diciembre 2020 ascendió a US\$329,324.41 (US\$83,157.01 en 2020).

- b) Cambios en los porcentajes de las comisiones por administración

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresar, al 31 de diciembre 2021, 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 2021 y diciembre 2020 ascendieron a \$88,030.41 (US\$14,772.01 en 2020).

Nota 22. Otros Ingresos o Gastos

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 el fondo reporta otros gastos en concepto de comisiones bancarias, seguros y garantías por un valor de US\$194.41 (US\$27,975.42 en 2020).

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 2021.

Partícipe	Cuotas al 31/12/2021	Porcentaje de participación
Empresas relacionadas	577	7.90%

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 exentas del pago del Impuesto sobre la Renta por los ingresos, réditos o ganancias provenientes de sus cuotas de participación por un plazo de cinco años a partir de la constitución del primer fondo de inversión en El Salvador; la exención estará vigente hasta el año 2021.

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 2021 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 2021
Especificación de Garantía	De exacto Cumplimiento a favor de los Partícipes de los Fondo de Inversión administrados por Atlántida Capital,
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

Detalle	31-12-2020
Especificación de Garantía	De exacto Cumplimiento a favor de los Partícipes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+
N° Referencia	89B1246
Emisor	ASSA Compañía de Seguros, S.A.
Representante de los Beneficiarios	Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
Monto de la Garantía	\$515,000
Monto de fianza	\$500,000
Documento de fianza	\$15,000 (Documento de fianza)
% con relación al Patrimonio del Fondo	7.46%
Vigencia	Del 13 de octubre de 2020 al 13 de octubre de 2021

Nota 27. Límites, Prohibiciones y Excesos de Inversiones

Al 31 de diciembre 2021 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 2021, no existían litigios pendientes en contra del fondo.

Nota 29. Tercerización de Servicios

Al 31 de diciembre 2021 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 2021, no existían Activos y Pasivos Contingentes.

Nota 31. Calificación de Riesgo

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

Empresa calificador de riesgo: Zumma Ratings, S.A de C.V. Comité de Clasificación Ordinario: 19 de octubre de 2021.

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 calificadora de riesgo: SCRiesgo Rating Agency. Sesión extraordinaria: N°6172021.

Fecha de ratificación: 28 de octubre de 2021.

- Riesgo de crédito: scr A-(SLV).

La calidad y diversificación de los activos del Fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una adecuada probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del Fondo y los relacionados con su entorno. Nivel bueno.

- Riesgo de mercado: Categoría 2.

Moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Los fondos de inversión en la categoría 2, se consideran con una moderada sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente alguna variabilidad a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una moderada exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo a 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 2021 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 2021 el Fondo no reporta Bienes y derechos recibidos en pago.

The background is a solid red color with a subtle, semi-transparent pattern of overlapping geometric shapes, including a large curved arrow pointing upwards and to the right, and a dashed circular line. A white rounded rectangular box is positioned in the center-left of the page, containing the main title text.

**INFORME ANUAL DE GESTIÓN
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO ATLÁNTIDA
PROGRESA +
ENERO 2021**

CONTENIDO

1.	IDENTIFICACIÓN DEL FONDO INMOBILIARIO Y SU GESTORA	3
2.	DETALLE DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA GESTORA Y EL COMITÉ DE VIGILANCIA	4
3.	PANORAMA ECONÓMICO-FINANCIERO Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO.....	5
4.	ESTRUCTURA DE PARTÍCIPIES QUE CONFORMAN EL FONDO.....	6
5.	INFORME DE GESTIÓN DE RIESGOS	6
6.1	PRINCIPALES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD	7
6.1.1	RIESGO NO FINANCIERO.....	8
6.1.1.1	RIESGO OPERACIONAL.....	8
6.1.1.2	RIESGO LEGAL.....	8
6.1.1.3	RIESGO TECNOLÓGICO	8
6.1.1.4	RIESGO REPUTACIONAL.....	8
6.1.1.5	RIESGO ESTRATÉGICO.....	8
6.1.1.6	RIESGO DE FRAUDE	9
6.1.1.7	RIESGO DE CONTRAPARTE.....	9
6.1.2	RIESGO FINANCIERO.....	9
6.1.2.1	RIESGO DE MERCADO	9
6.1.2.2	RIESGO DE LIQUIDEZ.....	9
6.1.2.3	RIESGO DE CRÉDITO.....	9
6.1.3	RIESGO EXTERNO.....	10
6.1.3.1	RIESGO NACIONAL E INTERNACIONAL.....	10
6.2	MÉTRICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS.....	10
6.2.1	RIESGOS NO FINANCIEROS.....	10
6.2.2	RIESGOS FINANCIEROS.....	11
6.2.3	RIESGOS EXTERNO.....	13
6.3	POLÍTICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS.....	13
6.4	DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍAS Y HERRAMIENTAS PARA LA MITIGACIÓN DE RIESGOS.....	13
6.5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN.....	15
6.6	RESULTADOS DE EVALUACIONES DE LA GESTIÓN DE RIESGOS	36
6.7	PROYECTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN DE RIESGOS	37
7	DETALLE DE LOS ACTIVOS PROPIEDAD DEL FONDO.....	37
8	DETALLE DE LOS GASTOS REALIZADOS DURANTE EL PERIODO REPORTADO	38
9	RENDIMIENTO OBTENIDO POR EL FONDO DURANTE EL ÚLTIMO AÑO	40
10	EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DEL FONDO	41
11	EVOLUCIÓN DEL VALOR CUOTA DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN.....	41
12	COMPOSICIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO Y SU EVOLUCIÓN	42
13	FACTORES DE RIESGO.....	42
14	INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS DURANTE EL PERIODO REPORTADO	43
15	COPIA DEL INFORME Y ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS CORRESPONDIENTES AL ÚLTIMO EJERCICIO PRESENTADO A LA SUPERINTENDENCIA.....	45

1. IDENTIFICACIÓN DEL FONDO INMOBILIARIO Y SU GESTORA

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, es una sociedad salvadoreña, constituida el 15 de febrero del año 2016, y forma parte en El Salvador del Conglomerado Financiero 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 y Atlántida Vida, S.A., Seguros de personas.



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
FC-0001-2019	FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+	

Objeto del Fondo:

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ tiene por objetivo la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado de valores salvadoreño, tanto del sector público como del sector privado, así como en Certificados de depósitos a plazo fijo, Cuotas de participación en Fondos

de Inversión Abiertos, Cuentas de ahorro y corrientes. Es un fondo de mediano a largo plazo debido a su composición de cartera de inversiones.

Tipo de Inversionista a quien va dirigido el Fondo

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.

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.

Referencias de Autorización

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, y el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, 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 Progres+ con fecha 15 de abril 2019.

2. DETALLE DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA GESTORA Y EL COMITÉ DE VIGILANCIA

Junta Directiva

Miembro	Cargo
Fernando Luis de Mergelina Alonso de Velazco	Director Presidente
Edgardo Rafael Figueroa Hernández	Director Vicepresidente
Luis Armando Montenegro Monterrosa	Director Secretario
Carlos Marcelo Olano Romero	Director Suplente
Lourdes Isabel Madrid Rivas	Director Suplente
Carlos Alberto Coto Gómez	Director Suplente

Comité de Vigilancia

Miembro	Cargo
Franco Edmundo Jovel Carrillo	Miembro de Comité
María Isabel Mancía de Ayala	Miembro de Comité
Carlos Eduardo Rosales	Miembro de Comité

3. PANORAMA ECONÓMICO-FINANCIERO Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO

El 2020 quedó ampliamente marcado por la crisis sanitaria del covid-19, pues paralizó la mayoría de los mercados a nivel mundial, debido a las medidas de distanciamiento social y las cuarentenas, repercutiendo de forma negativa en la actividad económica de los países del globo.

El Salvador fue el país de Centroamérica que más rápido adoptó fuertes disposiciones con el fin de contraer el brote del virus. Se optó por cerrar fronteras y aeropuertos, establecer restricciones a la libre movilidad e implementar confinamiento absolutos y rígidos. Sin embargo, ello tuvo un impacto negativo importante en la economía local; se espera que el Producto Interno Bruto se contraiga aproximadamente un 7.2%, debido a la menor demanda y oferta agregada en los mercados y a la reducción del flujo de remesas a los hogares.

Existe una alta correlación entre el sector inmobiliario y el sector comercio y consumo y estos cuentan con un gran grado de sensibilidad y vulnerabilidad a cambios en el entorno y el poder adquisitivo de los consumidores. Así, el sector inmobiliario también se vio impactado debido a la crisis y ello se evidencia en la caída de alrededor del 7%, acumulada en el 2020, del Índice de Volumen de Actividad Inmobiliaria.

Según el Banco Mundial se prevé que la economía salvadoreña crezca un 4.6% en el 2021 y que Centroamérica en conjunto tenga un crecimiento económico de 3.6% en el mismo año. Por lo que el Banco Mundial posee perspectivas marcadamente positivas respecto al panorama económico de El Salvador en el siguiente año.

La reducción del EMBI, el principal indicador de riesgo país, de El Salvador demuestra que los inversionistas poseen una mayor confianza en la nación para el año venidero; en la capacidad de cumplir sus obligaciones financieras y de crear y aprobar políticas que generen estímulos y dinamización económica.

No obstante, existen riesgos a tomar en cuenta, puesto que el crecimiento económico previsto se puede ver afectado por factores como la imposibilidad de contener efectivamente la pandemia,

problemas con el pago de la deuda, la consecución de financiamiento externo, el resurgimiento de tensiones sociales, perturbaciones ocasionadas por el cambio climático o desastres naturales.

4. ESTRUCTURA DE PARTÍCIPES QUE CONFORMAN EL FONDO

Tipo de Partícipe	Cuotas	Porcentaje
Natural	91	6.96%
Jurídico	1,216	93.04%
Total	1,307	100%

5. INFORME 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 este 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.

ETAPAS 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 Y
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 Y
COMUNICACIÓN**

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.

6.1 PRINCIPALES RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD

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

RIESGO NO FINANCIERO	RIESGO FINANCIERO	RIESGO EXTERNO
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Riesgo operacional ▪ Riesgo legal ▪ Riesgo tecnológico ▪ Riesgo reputacional ▪ Riesgo estratégico ▪ Riesgo de fraude ▪ Riesgo de contraparte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Riesgo de mercado ▪ Riesgo de liquidez ▪ Riesgo de crédito 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Riesgo nacional e internacional

6.1.1 RIESGO NO FINANCIERO

6.1.1.1 RIESGO OPERACIONAL

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

6.1.1.2 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.

6.1.1.3 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.

6.1.1.4 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.

6.1.1.5 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.

6.1.1.6 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.

6.1.1.7 RIESGO DE CONTRAPARTE

Se entenderá por riesgo de contraparte, a 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.

6.1.2 RIESGO FINANCIERO

6.1.2.1 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.).

6.1.2.2 RIESGO DE LIQUIDEZ

Es la posibilidad de incurrir en pérdidas por no disponer de los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones asumidas.

6.1.2.3 RIESGO DE CRÉDITO

Es la posible pérdida de un agente económico como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por el emisor de un título o bien porque la calificación crediticia del título, o en su defecto del emisor, se ha deteriorado.

6.1.3 RIESGO EXTERNO

6.1.3.1 RIESGO NACIONAL E INTERNACIONAL

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

6.2 MÉTRICAS PARA LA GESTIÓN DE RIESGOS

6.2.1 RIESGOS NO FINANCIEROS

TIPO DE RIESGO	MÉTRICA	ENCARGADO DE MEDICIÓN	ÁREA ENCARGADA DE INDICADOR
OPERACIONAL	Eventos de riesgo operacional	Unidad de riesgos	Todas las áreas
	Matriz de eventos de riesgo operacional según control interno	Unidad de riesgos	Todas las áreas
	Niveles de riesgo	Unidad de riesgos	Todas las áreas
	Reservas de Capital	Unidad de Riesgos	Gerencia General
LEGAL	Matriz de requerimientos regulatorios	Unidad de riesgos	Gerencia General
TECNOLÓGICO	Business Impact Analysis	Unidad de riesgos	Gerencia General
	Seguridad de la Información	Unidad de riesgos	Gerencia General
	Respaldos, contingencia y continuidad	Unidad de riesgos	Gerencia General
REPUTACIONAL	Encuestas de servicio	Unidad de riesgos	Gerencia General
ESTRATÉGICO	Plan Estratégico/Balance Scorecard	Unidad de riesgos	Gerencia General

FRAUDE	Políticas de Gestión de AML	Cumplimiento	Gerencia General
CONTRAPARTE	Evaluación y perfilamiento de Proveedores, Emisores e Instituciones Financieras	Unidad de riesgos	Gerencia General

6.2.2 RIESGOS FINANCIEROS

TIPO DE RIESGO	MÉTRICA	ENCARGADO DE MEDICIÓN	ÁREA ENCARGADA DE INDICADOR
MERCADO	Duración Macaulay	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Duración Modificada	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Convexidad	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	PVBP (Price Value Basis Point)	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Pruebas de estrés	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Valor en riesgo	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Retorno ajustado al riesgo	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Coeficiente de variación	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Beta	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	P/E	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Duración Macaulay	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Duración Modificada	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Convexidad	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones

	PVBP	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Valor en riesgo	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Pruebas de estrés	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Retorno ajustado al riesgo	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Coefficiente de variación	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Distribución de los rendimientos	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Distribución de la volatilidad	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Matriz de riesgo-rendimiento	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Tracking Error	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Alfa de Jensen	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Ratio de Treynor	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Razón de sharpe	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Ratio de Sortino	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
LIQUIDEZ	Distribución de vencimientos por plazos	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Matrices de transición	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Pruebas de estrés	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
CRÉDITO	Análisis de 4C's	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Z-Score	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Matrices de transición	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones
	Pruebas de estrés	Unidad de riesgo	Administrador de inversiones

6.2.3 RIESGOS EXTERNO

Se realiza un monitoreo constante de los principales indicadores económicos nacionales e internacionales, tales como: crecimiento económico mundial, desempeño de la economía estadounidense (PIB, índice de confianza del consumidor y tasa de desempleo), y evolución de la economía salvadoreña (inflación y deuda pública respecto al PIB).

6.3 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	DOCUMENTO
AC-003	Manual para la Prevención de Lavado de Dinero y de Activos y Financiamiento al Terrorismo
AC-007	Política de Riesgo Operacional
AC-005	Política de Confidencialidad de la Información
AC-008	Manual para la Gestión Integral de Riesgos
AC-012	Plan de Contingencia en Caso de Desastre Atlántida Capital
AC-013	Políticas de Seguridad de la Información de Atlántida Capital
AC-014	Procedimiento de Administración de Usuarios
AC-015	Procedimiento para la creación y control de Respaldos Atlántida Capital
AC-020	Política de Contingencia y Continuidad del Negocio
AC-023	Sistema de Control Interno
AC-026	Política de Confidencialidad de la Información y Gestión de Hechos Relevantes
AC-027	Manual de Administración del Sitio Web

6.4 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:

TIPO DE RIESGO	TIPO DE SUB RIESGO	REFERENCIA A MANUAL O POLÍTICA	VARIABLES / MITIGANTES
-----------------------	---------------------------	---------------------------------------	-------------------------------

NO FINANCIERO

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.
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.
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.
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.
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.
Crédito	AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022	Clasificación de riesgo, Análisis de 4C, Razones financieras del emisor o contraparte, entre otros establecidos en los manuales/políticas mencionados.
Mercado (Fondos Inmobiliarios)	AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022, AC 23 al 41	VAR, Duración Macaulay, Duración Modificada, PVBP, Valorización de inversiones, Pruebas de stress, entre otros establecidos en los

FINANCIERO

			manuales/políticas mencionados
	Liquidez	AC 007, AC 008, AC 010, AC 016, AC 017, AC 022	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 mencionados.
EXTERNO	Nacional	AC 001, AC 002, AC 003, AC 004, AC 005, AC 008, AC 009, 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.

6.5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN

El Sistema Informático tiene como objetivo principal el control de todos los actos, contratos y operaciones necesarias para la administración y el funcionamiento de los Fondos de Inversión, que administra Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión.

El ambiente sobre los que funcionarán los módulos está basado en las siguientes tecnologías: Base de Datos	Oracle 12c., para una mayor descripción y conceptualización referirse a: http://docs.oracle.com/cd/E11882_01/server.12/e40540/toc.htm
Sistema Operativo	Linux
Servidor de Aplicaciones WEB	Oracle Weblogic 12c
Lenguaje de Desarrollo	Oracle Forms & Report 12c Oracle PLSQL
Protocolo de Conexión	TCP/IP
Máquina Virtual de Java	Virtual Machine Java 8

HARDWARE Y SOFTWARE (ORACLE Y WINDOWS).

El hardware requerido para instalar los módulos del sistema para 10 o más Estaciones de Trabajo se define a continuación:

Estos son las licencias necesarias de ORACLE y LINUX para ejecutar los sistemas.

(Servidor de BDD)

Licencias de BDD ORACLE Standard Edition (Licencia de los usuarios necesarios)

Linux.

(Servidor Web)

Licencias Weblogic versión 12c Forms&ReportsServices (Licencia de los usuarios necesarios)

SERVIDORES DE BDD ORACLE Y SERVIDORES WEB

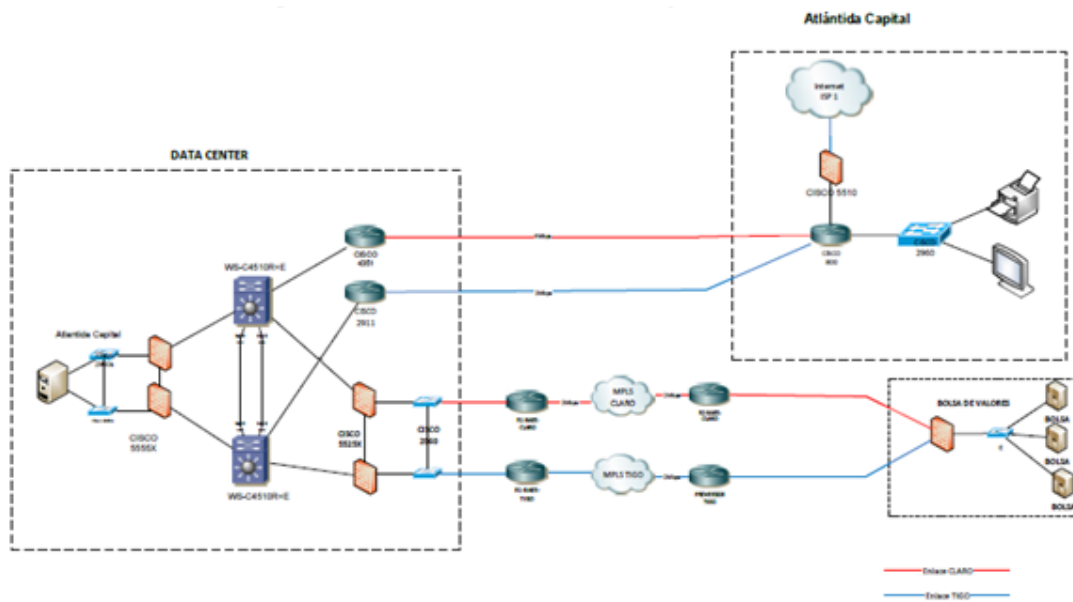
En el caso de los servidores, por los volúmenes de datos se utilizarán los siguiente:

Las características de las PC a utilizar son las siguientes; Estación	Pcs
Procesador	Intel(R) Core(TM) i5-3470 CPU 3.20 GHz
Memoria RAM	8.00 GB
Capacidad de disco Duro	465 GB
Tarjeta de Red	Intel(R) 82579 LM Gigabit Network
Software Instalado	Office 365
Sistema Operativo	Windows 7 Professional Service Pack 1
Versión de Java	1.6.38

INFRAESTRUCTURA

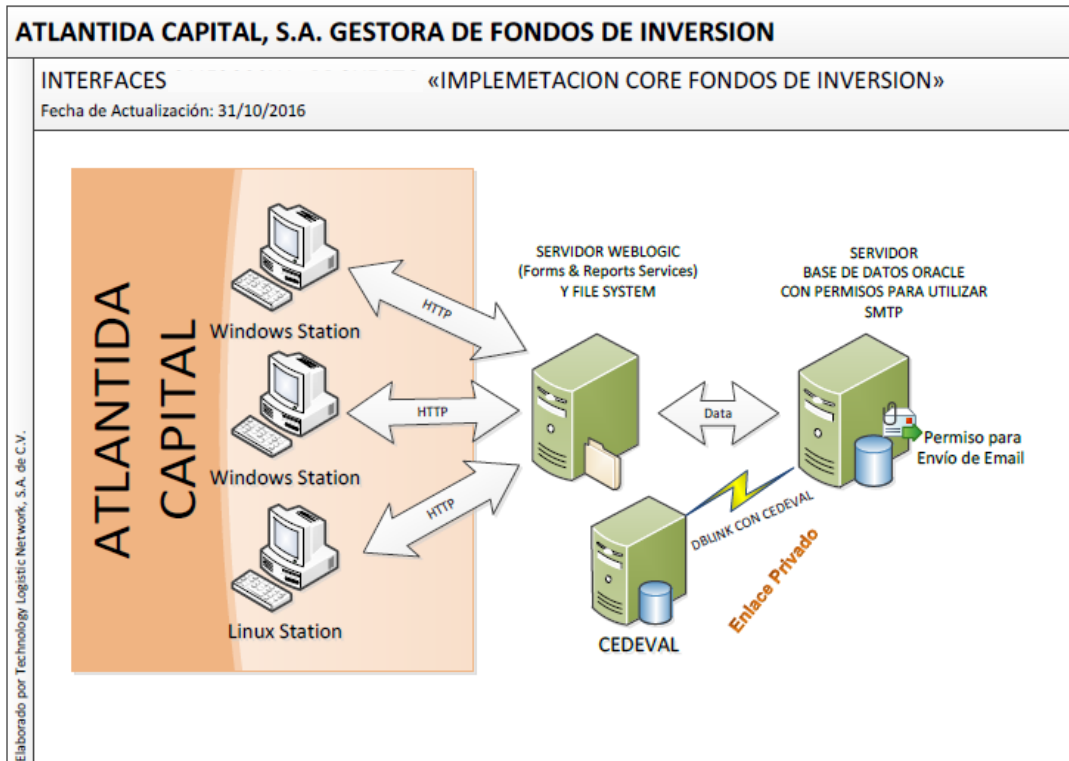
A continuación, se muestran los diagramas de infraestructura para ambiente de desarrollo (pruebas) y producción para el presente proyecto.

Diagrama de Red Atlántida Capital



Interfaces

A continuación, se muestra las diferentes interfaces que posee el sistema entidades externas a la Gestora Fondos de Inversión.



Regulaciones Técnicas

El manejo de la seguridad y acceso de usuarios por parte de los módulos del sistema se basa en perfiles en los cuales se definen las opciones de los módulos y objetos de la base de datos a que los usuarios tienen autorización de acceder.

Un tema importantemente regulado en el sistema, es el uso de programas con los cuales se accesa la base de datos donde se instalarán los módulos, ya que para cada uno de los usuarios, el responsable de la seguridad debe definir con que programas se puede acceder la base de datos, esto incluye Forms&Report que son los programas con los que los usuarios accesan la funcionalidad de los diferentes módulos.

Por ejemplo, para que un usuario final pueda acceder a los módulos del sistema, el responsable de la Seguridad debe darle acceso a los siguientes programas:

- · Frmweb.exe, ejecutable de Forms en la Web.
- · Rwrun.exe, ejecutable de Reports en la Web.

Caso contrario, aunque el usuario exista en el base de datos, no podrá acceder al sistema. Adicionalmente, una vez se habilite la auditoría de datos, toda operación de cambio o eliminación queda registrada en tablas especializadas de auditoría que forman parte del sistema.

6.6 RESULTADOS DE EVALUACIONES DE LA GESTIÓN DE RIESGOS

Al 31 de diciembre de 2020, los resultados de la evaluación de riesgos en los Fondos de Inversión administrados por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, son:

- No se reportaron incumplimientos regulatorios en materia de límites de inversión establecidos en la NDMC07, NDMC17 y Ley de Fondos de Inversión.
- Los rendimientos, Valor en Riesgo y RAR de los Fondos de Inversión se mantienen acorde al perfil estipulado en el reglamento interno de cada Fondo.

Fondo Atlántida Inmobiliario:

MES	RENDIMIENTO ANUALIZADO PROMEDIO	VOLATILIDAD DEL RENDIMIENTO ANUALIZADO	VAR (%)	RAR
ENERO	8.0398%	0.13735%	\$12,978.86	58.53
FEBRERO	8.5310%	0.16741%	\$15,922.53	50.96
MARZO	7.9083%	0.14622%	\$13,725.42	54.08
ABRIL	8.4934%	0.13861%	\$13,098.50	61.27
MAYO	8.0070%	0.08815%	\$8,384.88	90.83
JUNIO	7.9463%	0.05743%	\$5,391.25	138.35
JULIO	7.9060%	0.07483%	\$7,069.56	105.65
AGOSTO	7.6388%	0.13790%	\$13,109.84	55.39
SEPTIEMBRE	7.4034%	0.23748%	\$23,538.96	31.17
OCTUBRE	7.3390%	0.16374%	\$16,327.89	44.82
NOVIEMBRE	7.3436%	0.22137%	\$22,202.86	33.17
DICIEMBRE	7.0100%	2.40109%	\$385,453.10	2.92

Nota: Los datos no consideran el rendimiento del 11 de septiembre 2020, donde se reflejó la plusvalía.

6.7 PROYECTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN DE RIESGOS

En el transcurso del año 2020 se han desarrollado diversos proyectos en aras de incentivar una cultura de concientización o monitoreo de riesgos, a continuación, se resumen los proyectos:

1. Capacitaciones Trimestrales en materia de Riesgo Integral
2. Creación de escenarios, gestión de rentabilidad y riesgo de Fondos de Inversión
3. Proyecciones y valoraciones financieras de inmuebles para el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+.
4. Simulación de Portafolios modelos a las sociedades Clasificadora de Riesgos.
5. Gestión Integral de riesgos de la sociedad Atlántida Capital.
6. Matriz de Riesgo Regulatorio

Para el año 2021, el área de Riesgos desarrollará el Plan de Capacitaciones, monitoreos y control de riesgos a los Fondos administrados por la gestora, simulación y pruebas de stress para nuevos productos o servicios en que la Gestora incursione, entre otras actividades de concientización de riesgos en la empresa.

7 DETALLE DE LOS ACTIVOS PROPIEDAD DEL FONDO

Inmueble: Locales en Edificio de Torre Quattro

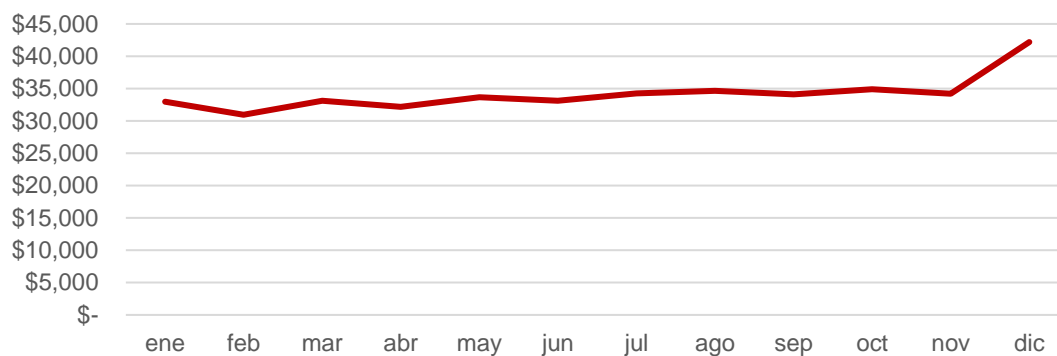
Medida	Valor
Dirección	CALLE EL MIRADOR ENTRE 87 Y 89 AVENIDA NORTE, COMPLEJO WORLD TRADE CENTER, COL ESCALON
Código interno	1
Departamento	San Salvador
Actividad económica	Actividades Inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.
Forma de adquisición	Combinación de cuotas de participación y préstamo bancario.
Valor en libros	\$8,191,222.95
Tipo de inmueble	Urbano
Perito valuador	Geoterra Ingenieros, Luis Guifarro.
Área adquirida	3,481.71 metros cuadrados aproximadamente.
Tipo de construcción	Vertical
Tipo de vocación	Comercial

Inmueble: Locales en Edificio de Torre Avante.

Medida	Valor
Dirección	CALLE LLAMA DEL BOSQUE, URBANIZACIÓN MADRE SELVA, ANTIGUO CUSCATLÁN LA LIBERTAD, EDIFICIO AVANTE
Código interno	2
Departamento	La Libertad
Actividad económica	Actividades Inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.
Forma de adquisición	Combinación de cuotas de participación y préstamo bancario.
Valor en libros	\$5,009,969.91
Tipo de inmueble	Urbano
Perito valuador	Geoterra Ingenieros, Luis Guifarro.
Área adquirida	1,914 metros cuadrados aproximadamente.
Tipo de construcción	Vertical.
Tipo de Vocación	Comercial.

8 DETALLE DE LOS GASTOS REALIZADOS DURANTE EL PERIODO REPORTADO

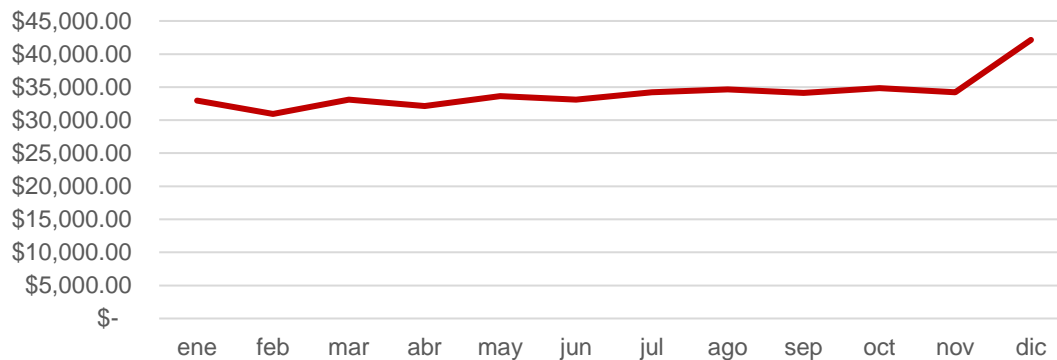
Evolución y composición de la Cuenta Gastos



El gasto promedio del Fondo fue de \$34,185.49, durante el periodo 2020. El incremento del gasto en diciembre se debe a la compra del segundo inmueble propiedad del Fondo.

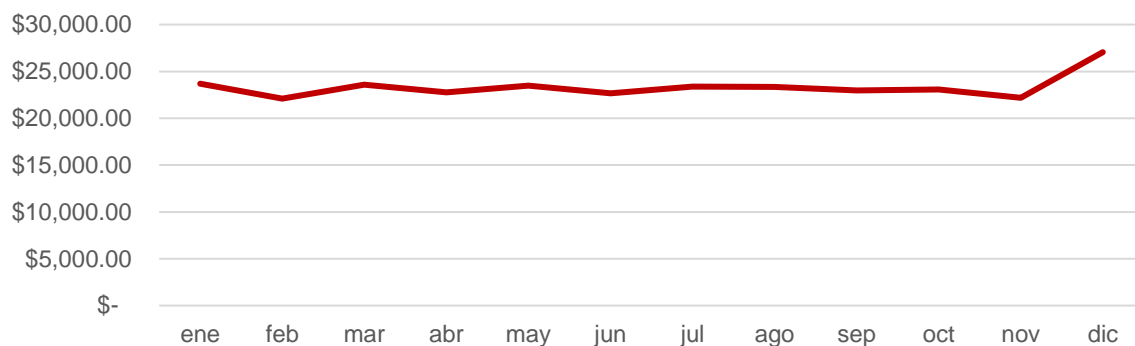
El 99.96% de los gastos acumulados del periodo corresponden a gastos de operación. El resto, 0.04%, se atribuyen a otros gastos.

Evolución y composición de Gastos Operativos



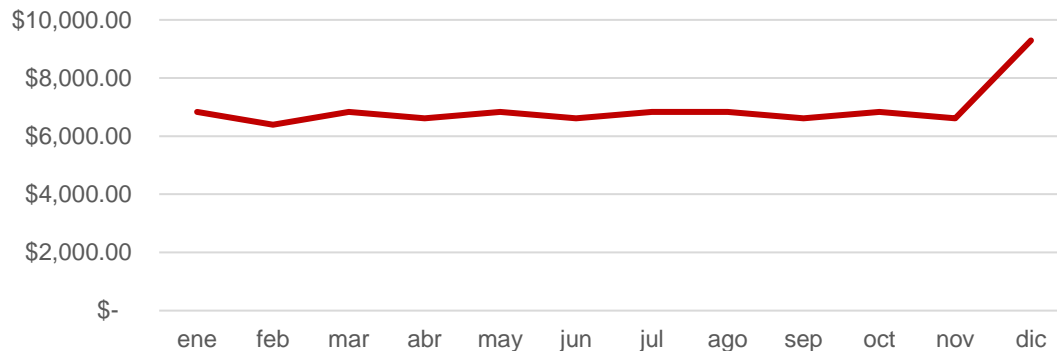
Dentro de los gastos operativos, el 68.34% está compuesto por gastos por obligaciones con instituciones financieras. En esta cuenta se contabilizan los adeudos por préstamos con bancos y otras entidades del sistema financiero. El 20.28% se debe a gastos por gestión, en esta cuenta se considera el monto de comisión por administración. El porcentaje restante, 11.38%, se distribuye entre las cuentas de administración y comités y gastos financieros por operaciones bancarias.

Evolución de Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras



El incremento del gasto por obligaciones con instituciones financieras en diciembre se debe al apalancamiento para la compra del segundo inmueble.

Evolución de Gastos por Gestión



El aumento de los gastos por gestión incorpora el efecto del aumento en el patrimonio del Fondo, debido a la segunda compra de inmueble, al incrementar la base del cálculo de la comisión de administración.

9 RENDIMIENTO OBTENIDO POR EL FONDO DURANTE EL ÚLTIMO AÑO

Rendimiento promedio del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021 (incluyendo plusvalías)

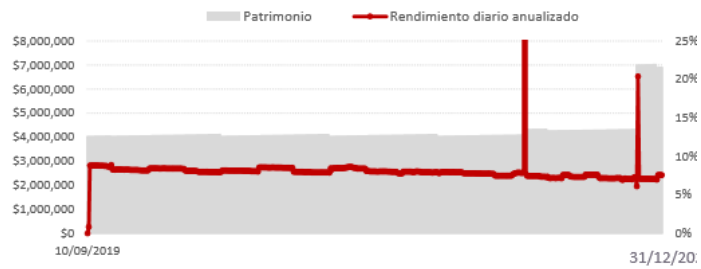
: 13.9780%

Fecha	Rendimiento anual promedio*
31/1/2020	8.04%
29/2/2020	8.53%
31/3/2020	7.91%
30/4/2020	8.49%
31/5/2020	8.01%
30/6/2020	7.95%
31/7/2020	7.91%
31/8/2020	7.64%
30/9/2020	7.40%
31/10/2020	7.34%
30/11/2020	7.34%
31/12/2020	7.01%

*Los rendimientos incluyen los beneficios pagados sin plusvalías.

10 EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DEL FONDO

Histórico de Patrimonio
En miles de dólares



11 EVOLUCIÓN DEL VALOR CUOTA DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

Evolución de Valor Cuota



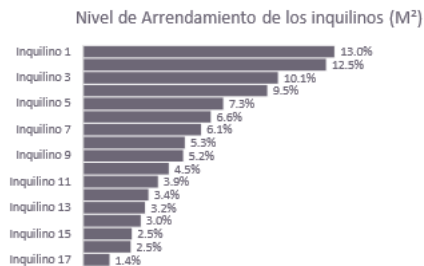
12 COMPOSICIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO Y SU EVOLUCIÓN

COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO

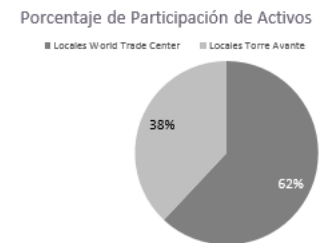
Clasificación	Porcentaje	Detalle
Por tipo de instrumento	100%	\$337,987 (Depósitos en cuentas corrientes)
Por sector económico	100%	Banca
Por emisor	98.72%	Banco Atlántida de El Salvador, S.A.
	1.28%	Otros bancos
Por clasificación de riesgo	98.72%	A+
	1.28%	AAA
Por tipo de moneda	100%	US\$
Por país de origen del emisor	100%	El Salvador

COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO DE INMUEBLES

Clasificación	Porcentaje/Cantidad	Detalle
Por tipo de inmueble	100%	\$13,201,192.86(Urbano)
Por ubicación geográfica	100%	62% San Salvador, 38% La Libertad
Por sector económico	100%	70% Oficinas, 20% Servicios, 10% Restaurantes
Inmuebles pertenecientes de personas relacionadas	0%	Ninguno
Rendimiento pagado	7.01%	Rendimiento diario anualizado al corte del 31 de diciembre de 2020.
Cantidad de Inmuebles	2	Locales de Oficinas en Complejo World Trade Center y Avante
Cantidad de Inquilinos	17	Contratos de arrendamiento
Área total adquirida	6,958.08	M ²
Porcentaje de morosidad	0%	a diciembre 2020
Porcentaje de ocupación	95.27%	a diciembre 2020
Nivel de endeudamiento	0.92	veces el patrimonio



Nota aclaratoria: El nivel de arrendamiento de los inquilinos no incluye el área de parqueos.



13 FACTORES DE RIESGO

Tipo de Riesgo	Riesgo
Riesgos de las operaciones de reporte	El Fondo de Inversión asume fundamentalmente el riesgo de incumplimiento de pago.
Riesgos de Cartera de Valores	El Riesgo no Sistémico: es el riesgo que se encuentra vinculado con las características únicas de un instrumento o título valor o de un portafolio. El Riesgo Sistémico: es el riesgo que se origina en fluctuaciones prolongadas en la actividad macroeconómica del país.

Riesgo por no alcanzar el monto mínimo de participaciones para lograr la política de inversión y cubrir los costos de operación del fondo	No colocar el monto mínimo de participaciones, dada la posibilidad de que en el mercado no se dé la demanda esperada, lo cual podría llevar al fondo a no poder alcanzar su expectativa de crecimiento.
Riesgo de disolución de sociedades arrendantes y/o proveedoras de servicios por falta de pago de impuesto de personas jurídicas	La relación de inquilinato se termine anticipadamente, y/o el cobro de los alquileres atrasados se torne muy complicada y/o el cumplimiento de los servicios contratados no pueda ser exigido, al dejar de existir la sociedad que debía prestarlos.
Riesgo de cambios adversos en la legislación vigente en la materia	Incidir directa o indirectamente en forma positiva o negativa en el desempeño del Fondo, y de esta manera puede verse afectada positiva o negativamente su capacidad para generar ingresos netos y para distribuir rendimientos sostenibles en el largo plazo.
Riesgo de un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación	Impacto negativo en la habilidad y efectividad en que los títulos de participación sean colocados entre partícipes en el mercado bursátil o bien en su condición de sujeto de crédito para contraer nuevas obligaciones con acreedores bancarios y retrasar e incluso impedir la materialización de nuevas adquisiciones.
Riesgos por iliquidez de las participaciones	El inversionista no logre vender sus participaciones en el precio esperado y deba vender con un descuento o pérdida, o cuando las inversiones no logren alcanzar un nivel de rendimiento aceptable para este tipo de fondo e incluso incurra en pérdidas en el valor de su participación.
Riesgo Operativo y Tecnológico	Fallas temporales o por fallas permanentes en la plataforma tecnológica y sus respaldos o por una gestión inapropiada de los activos del fondo y deteriorar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.

14 INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES OCURRIDOS DURANTE EL PERIODO REPORTADO

Hecho Relevante	Fecha de Publicación
Se efectuó la segunda compra de inmuebles por la suma de \$5,000,000.00 millones de dólares, adquiriendo un total de 1,913.12 m ² arrendados a diferentes empresas, en diversos sectores y ubicado en el departamento de La Libertad.	14-dic-20
Se remitió el aviso de colocación del Tramo II de cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ , por 500 cuotas equivalentes a \$2,680,000.00 a través de la Ventanilla de la Bolsa de Valores.	14-dic-20

Por este medio Atlántida Capital, Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el corte de beneficios del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, el cual fue distribuido, el martes 20 de octubre de 2020. A continuación, se detalla la información al cierre del 30/09/2020. Rendimiento al cierre de septiembre 2020: 7.40%
Valor Cuota de Participación Acumulado: \$5,095.36
Beneficio por Cuota de Participación: \$95.36
Utilidad Total a Distribuir: \$76,956.46

20-oct-20

Por este medio Atlántida Capital, Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el corte de beneficios del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas + a distribuir el próximo martes 20 de octubre de 2020. Rendimiento al cierre de septiembre 2020: 7.40%
Valor Cuota de Participación Acumulado: \$5,095.36
Beneficio por Cuota de Participación: \$95.36
Utilidad Total a Distribuir: \$76,956.46

1-oct-20

Por este medio Atlántida Capital, Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el nuevo valor nominal de la cuota de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas + a partir del 11 de septiembre de 2020. El cambio en el valor nominal es el resultado del nuevo valor en libros de los inmuebles que forman la cartera del Fondo Inmobiliario después de haberse presentado el valúo pericial correspondiente. El valor nominal de la participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario pasó de US\$5,000.00 a un valor de US\$5,279.75, es decir con un aumento de US\$279.75 por participación a partir de esta fecha.

11-sep-20

Por este medio deseo comunicarles que Priscilla Coto, después de haber concluido con los objetivos para los que fue contratada, es decir para la autorización, registro e inicio de operaciones del Fondo de Inversión Inmobiliario Atlántida Progresas +, se retira de Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, a partir del 31 de julio del corriente año.

31-jul-20

Por este medio Atlántida Capital, Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el corte de beneficios del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, el cual fue distribuido, el lunes 20 de julio de 2020. A continuación, se detalla la información al cierre del 30/06/2020. Rendimiento al cierre de septiembre 2020: 7.9463%
Valor Cuota de Participación Acumulado: \$5,098.4699
Beneficio por Cuota de Participación: \$98.4699
Utilidad Total a Distribuir: \$79,465.27

20-jul-20

Por este medio Atlántida Capital, Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el corte de beneficios del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ a distribuir el próximo lunes, 20 de julio de 2020. A continuación, se detalla la información al cierre del 30/06/2020. Rendimiento al cierre de septiembre 2020: 7.9463%
Valor Cuota de Participación Acumulado: \$5,098.4699
Beneficio por Cuota de Participación: \$98.4699
Utilidad Total a Distribuir: \$79,465.27

1-jul-20

Por este medio Atlántida Capital, Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el corte de beneficios del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ a distribuir el próximo lunes 20 de abril del 2020. A continuación, se detalla la información al cierre del 31/03/2020. Rendimiento al cierre de septiembre 2020: 7.9083%
Valor Cuota de Participación Acumulado: \$5,099.0741
Beneficio por Cuota de Participación: \$99.0741
Utilidad Total a Distribuir: \$79,952.84

2-abr-20

Por este medio Atlántida Capital, Gestora de Fondos de Inversión, le informa que la Junta Directiva de Atlántida Capital S.A, Gestora de Fondos de Inversión, en sesión JD 02/2020, acordó nombrar a CPA Auditores, S.A de C.V., como auditor externo del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ por el plazo del ejercicio 2020.

19-feb-20

Por este medio Atlántida Capital, Gestora de Fondos de Inversión, informa sobre el corte de beneficios del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ a distribuir el próximo lunes 20 de enero del 2020. A continuación, se detalla la información al cierre del 31/12/2020. Rendimiento al cierre de septiembre 2020: 7.9720%
Valor Cuota de Participación Acumulado: \$5,100.7664
Beneficio por Cuota de Participación: \$100.7664
Utilidad Total a Distribuir: \$81,318.49

21-ene-20

**15 COPIA DEL INFORME Y ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
CORRESPONDIENTES AL ÚLTIMO EJERCICIO PRESENTADO A LA
SUPERINTENDENCIA**

**Informe de los Auditores Independientes
Informe de los Auditores Independientes**

**A LA JUNTA DIRECTIVA DE
ATLÁNTIDA CAPITAL, S.A., GESTORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y
A LOS PARTICIPES DE FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO
ATLÁNTIDA PROGRESA+.**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, que comprende el balance general al 31 de diciembre de 2020, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros, adjuntos de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, han sido preparados en todos los aspectos materiales, de conformidad al marco normativo contable aplicable a las sociedades gestoras de fondos de inversión, emitido por el Banco Central de Reserva de El Salvador.

Fundamento de la opinión.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la sociedad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables en nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos de Énfasis- Base de Contabilidad

Llamamos la atención a la nota (2) a los estados financieros que describen las bases de preparación de los estados financieros, los cuales han sido preparados de conformidad con las normas emitidas por el Banco Central de Reserva de El Salvador que les sean aplicables y las Normas internacionales de información financiera (NIIF), prevaleciendo la normativa emitida por el Banco Central de El Salvador cuando haya conflicto con las NIIF, este asunto no afecta nuestra opinión sobre los estados financieros.

Cuestiones Claves de auditoría

Las cuestiones claves de auditoría esenciales son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Sin embargo, esta entidad según nuestra evaluación no ha tenido operaciones de alto riesgo.

Negocio en Marcha

Los Estados Financieros de la compañía han sido preparados utilizando las bases contables de negocio en marcha. El uso de estas bases contables es apropiado a menos que la administración tenga la intención de liquidar la compañía o de detener las operaciones o no tiene otra alternativa realista más que hacerlo. Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros, hemos concluido que el uso de las bases contables de negocio en marcha por parte de la administración, en la preparación de los Estados Financieros de la compañía es apropiado.

La administración no ha identificado una incertidumbre material que puede dar lugar a una duda significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha, y por consiguiente no se revela en los estados financieros. Con base a nuestra auditoría de los estados financieros, tampoco hemos identificado dicha incertidumbre material.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo de la Sociedad en relación con los estados financieros.

La administración es responsable de la preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con el marco normativo contable, aplicable a las sociedades gestoras de todos los fondos de inversión, emitido por la Superintendencia del sistema Financiero y el Banco Central de Reserva, y el control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la administración tiene intención de liquidar a la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.

Nuestros objetivos es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en forma conjunta, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material 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 adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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 de la sociedad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada 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 la Sociedad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación conjunta, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

CPA Auditores, S.A. de C.V.

Auditores Externos

Lic. Juan Manuel Belloso Chulo
Socio

Antiguo Cuscatlán, 12 de febrero de 2021

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progreso+
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

Saldos al 31 de diciembre 2020 y 2019
 (Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2020	2019
Activo			
Activos Corrientes		426,202.14	484,111.32
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6	337,987.00	435,191.68
Cuentas por Cobrar Netas	8	28,093.68	1,227.58
Impuestos		2,002.23	1,067.19
Otros Activos		58,119.23	46,624.87
Activos No Corrientes		13,201,192.86	7,957,519.91
Propiedades de Inversión	9.1	13,201,192.86	7,957,519.91
Total Activos		<u>13,627,395.00</u>	<u>8,441,631.23</u>
Pasivo			
Pasivos Corrientes		469,018.97	365,043.96
Préstamos con Bancos y Otras Entidades del Sistema Financiero	13	345,845.03	95,503.65
Cuentas por Pagar	11	123,011.42	269,540.31
Impuestos por Pagar		162.52	0.00
Pasivos No Corrientes		6,132,930.74	3,960,268.77
Prestamos de Largo Plazo	13	6,052,735.71	3,896,376.78
Depósitos en Garantía Recibidos a Largo Plazo		80,195.03	63,891.99
Total Pasivos		<u>6,601,949.71</u>	<u>4,325,312.73</u>
Patrimonio	15		
Participaciones		6,715,010.00	4,035,000.00
Resultados Por Aplicar		84,679.25	81,318.50
Patrimonio Restringido		225,756.04	0.00
Total Patrimonio		<u>7,025,445.29</u>	<u>4,116,318.50</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u>13,627,395.00</u>	<u>8,441,631.23</u>
Número de Cuotas de Participación emitidas y pagadas		1,307.00	807.00
Valor Unitario de Cuota de Participación		5,279.75	5,000.00

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progreso+
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 2020 y del 2019
 (Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
INGRESOS DE OPERACIÓN		731,219.74	178,546.86
Ingresos por Inversiones	16,18	7,289.79	3,225.88
Ingresos por Propiedades de Inversión	17	723,929.95	175,320.98
GASTOS DE OPERACIÓN		101,954.24	26,553.94
Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros	18	4,025.22	1,310.87
Gastos por Gestión	20	83,157.01	20,339.83
Gastos Generales de Administración y Comités	21	14,772.01	4,903.24
RESULTADOS DE OPERACIÓN		629,265.50	151,992.92
Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras	13	280,236.25	70,672.72
Otros Gastos	22	27,975.42	1.70
UTILIDAD DEL EJERCICIO		321,053.83	81,318.50
OTRA UTILIDAD INTEGRAL			
Ganancias por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión		225,756.04	0.00
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO		546,809.87	81,318.50
Ganancias por Título Participación Básicas (expresada en moneda (US\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota): +		418.37	100.77

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 periodos terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

CONCEPTOS	Nota	Participaciones	Resultados por aplicar	Patrimonio restringido	Otro Resultado Integral	Patrimonio Total
Balance al 11 de septiembre de 2019		US\$4,035,000.00	US\$0.00	US\$0.00	US\$0.00	US\$4,035,000.00
Efectos de corrección de errores		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Efectos de cambios en políticas contables		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Balance Re-expresado		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Incremento por nuevas cuotas de participación		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Transferencias netas de beneficios distribuibles		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Beneficios distribuidos		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad del periodo		0.00	81,318.50	0.00	0.00	81,318.50
Balance al 31 de diciembre de 2019	15	US\$4,035,000.00	US\$81,318.50	US\$0.00	US\$0.00	US\$4,116,318.50
Incremento por nuevas cuotas de participación		2,680,010.00	0.00	0.00	0.00	2,680,010.00
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Transferencias netas de beneficios distribuibles		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Beneficios distribuidos		0.00	(317,693.08)	0.00	0.00	(317,693.08)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ajuste por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión		0.00	0.00	225,756.04	0.00	225,756.04
Utilidad del periodo		0.00	321,053.83	0.00	0.00	321,053.83
Balance al 31 de diciembre de 2020	15	US\$6,715,010.00	US\$84,679.25	US\$225,756.04	US\$0.00	US\$7,025,445.29

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 Flujos de Efectivo

Años que terminaron al 31 de diciembre de 2020 y de 2019
(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2020	2019
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación			
Intereses Recibidos		6,070.66	2,159.75
Depositos por arrendamientos Operativos Recibidos		16,303.04	63,891.99
Cobros a inquilinos		548,851.86	430,352.11
Pagos a proveedores de servicios		(54,241.79)	(21,883.81)
Pago de intereses sobre prestamos		(280,789.87)	(55,433.32)
Otros pagos relativos a la actividad		(81,027.30)	(38,016.16)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		155,166.60	381,070.56
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión			
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(5,017,916.91)	(7,957,519.91)
Efectivo neto (usado) por actividades de inversión		(5,017,916.91)	(7,957,519.91)
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento			
Aportes de los participes		2,680,010.00	4,035,000.00
Préstamos Recibidos		2,500,000.00	4,000,000.00
Préstamos Pagados		(96,771.29)	(23,358.97)
Pago de Beneficios a Participes		(317,693.08)	-
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		4,765,545.63	8,011,641.03
Disminución Neta en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo		(97,204.68)	435,191.68
Efectivo y Equivalente de Efectivo al 01 de enero 2020		435,191.68	0.00
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre 2020	6	337,987.00	435,191.68

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

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 10 de septiembre 2019 al 31 de diciembre del mismo año. Por tratarse de inicio de operaciones, las cifras no se presentan de manera comparativa.
- 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 2019 fueron aprobados por Junta Directiva No.02/2020 de fecha 13 de febrero de 2020 para la 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.

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 2020, el Fondo no había efectuado ningún cambio en las políticas contables.

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. Inversiones financieras

El valor razonable de los instrumentos financieros está relacionado con el monto corriente al cual podrían ser intercambiados entre dos o más partes interesadas, adecuadamente informadas y que no están obligadas o forzadas a realizar la transacción. El valor razonable está mejor definido con base a cotizaciones de precios en un mercado activo.

La clasificación de las inversiones está definida de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Inversión autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. La clasificación de las inversiones es el siguiente:

Inversiones conservadas para su negociación

Activos financieros que han sido adquiridos con el objetivo específico de generar ganancias por las fluctuaciones de corto plazo del precio.

Inversiones conservadas hasta su vencimiento

Son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando el Fondo tenga la intención y la seria posibilidad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

Inversiones disponibles para la venta

Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

Medición inicial y subsiguiente.

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.

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.

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, Ofibodegas, Parques Industriales, Zonas francas • Hoteles, Servicios de salud • Sector Público, Sector Privado • Viviendas • Rústico o urbano.
Zona geográfica	Preferiblemente en el área Metropolitana de San Salvador, sin embargo, también podrá ser en zonas urbanas al interior del país.
Sectores de inversión por actividad económica	Comercial, residencial, Industrial (Bodegas, Ofibodegas, Zonas Francas), salud, educación, turismo, sector público y sector privado
Generación de flujos de ingreso	Provenientes de ingresos por alquileres, intereses de las inversiones, venta de inmuebles o títulos de la cartera financiera, y otros ingresos debidamente pactados en los contratos de arrendamiento.
Característica de la inversión	De mediano a largo plazo.
País de ubicación de inmuebles	100% en el país de El Salvador
Condiciones de Inmuebles	<ol style="list-style-type: none"> a) Estar completamente terminados; b) Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del propietario; c) Encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte del Fondo Inmobiliario; d) Ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia, o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca; e) Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y f) Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.
Criterios mínimos exigidos a los inmuebles	La ubicación geográfica de los inmuebles se escogerá con relación a las expectativas de la zona en relación a las plusvalías presentadas, la cercanía a los diferentes servicios y la proyección de desarrollo, todo de acuerdo al criterio de un especialista en la materia. Se contarán

	<p>con evaluaciones cualitativas y cuantitativas (evitando zonas de delincuencia).</p> <p>Los inmuebles a ser incorporados deben tener antigüedades, preferiblemente, inferiores a los 15 años o que en ocasión de las mejoras realizadas a los mismos reflejen esta antigüedad. Las propiedades a adquirir pueden estar total o parcialmente ocupadas.</p> <p>Los inmuebles deben reflejar un buen mantenimiento general de las instalaciones (áreas comunes, equipos y demás componentes de la propiedad) a criterio de un ingeniero o especialista en la materia.</p> <p>No se establece un monto mínimo de inversión en edificio o inmueble</p> <p>Los inquilinos podrán ser personas físicas, jurídicas, extranjeras con domicilio local que pertenezcan a los sectores de inversión establecidos en el presente reglamento. Podrán ser arrendatarios también personas relacionadas a la Gestora que administra el fondo Inmobiliario, otros Fondos de Inversión administrados por la misma Gestora o administrados por Gestoras relacionadas a ella, las entidades que formen parte del Conglomerado Financiero o grupo Empresarial de la Gestora, siempre y cuando el canon de arrendamiento corresponda al precio de mercado para este tipo de inmueble. La gestora revelará dicho canon de ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario, en el momento que se presente el evento.</p> <p>Cualquier información del detalle de la cartera inmobiliaria comunicarse con su Agente Comercializador.</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

<p>Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a partícipes (aprobación de Junta Directiva).</p>	<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>
<p>Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento</p>	<p>Dólares de los Estados Unidos de América.</p>
<p>Otras políticas de inversión</p>	<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>Límites a remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de inmuebles</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 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.
Plazo para el cumplimiento de límites en cartera financiera.	Para dar cumplimiento a los límites de inversión, en el caso que el Fondo Inmobiliario invierta en valores de oferta pública, deberá cumplir con lo establecido en las “Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión” (NDMC-07).
Plazo para el cumplimiento de límites cartera inmobiliaria	Para el caso de las inversiones en inmuebles que realice el Fondo, según lo establecido en los artículos 34, literal a) y 35 de la NDMC-17 Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados 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 los mismos, 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> <p>a. Cambios en las condiciones de mercado del sector</p>
---	--

	<p>inmobiliario;</p> <p>b. Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo Inmobiliario;</p> <p>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</p> <p>d. Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.</p>
--	---

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 a los límites máximos o mínimos que a continuación se señalan, cualquier límite por encima del porcentaje antes mencionado requerirá de autorización de la Junta Directiva de la Gestora:

Instrumentos	Mínimo	Máximo
Eurobonos, CENELIS, LETES, BONOSV, cuentas de ahorro y/o corrientes, depósitos a plazo y reportos.	0%	100%

Cuotas de participación de fondos de inversión abiertos locales y fondos de inversión abiertos y cerrados extranjeros que inviertan en valores de renta fija, títulos valores de renta fija, Bonos y otros valores emitidos o garantizados por bancos locales y Reportos con valores de oferta pública, Valores emitidos por el Estado de El Salvador y el Banco Central de Reserva de El Salvador, colocados en ventanilla y Valores emitidos en un proceso de titularización, de acuerdo a la regulación salvadoreña. Cualquier otro valor de renta fija debidamente inscrito en el Registro Público Bursátil, Certificados de Inversión, Papel Bursátil, Valores y bonos garantizados por estados extranjeros, bancos centrales o entidades bancarias extranjeras u organismos internacionales, valores respaldados por Estado salvadoreño.

0%

80%

Política de Inversión			
1. Títulos financieros	Min	Max	Base
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 originadas del retiro de sus partícipes o 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.

5. Gestión de los Riesgos Financieros y Operacionales

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

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 10 de septiembre al 31 de diciembre de 2020:

	Mes											
	VAR \$											
	VAR %											
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Medida	Ener	Febr	Mar	Abri	May	Juni	Juli	Ago	Septie	Octu	Novie	Dicie
	o	ero	zo	l	o	o	o	sto	mbre	bre	mbre	mbre
%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%
	%	%	%	%	%	%	%	%		%		
\$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	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.253	0.25	0.253	0.253
	4%	4%	4%	4%	3%	3%	3%	3%	%	3%	%	%

liquidez												
% en otros valores	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

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 2020.

Concepto	Valor	Clasificación de Riesgo	Plazo en días	Días al vencimiento
Cuentas corrientes				
Banco Atlántida	US\$333,664.17	A+	0	0
Banco Agrícola	583.89	AAA	0	0
Banco de América Central	3,233.87	AAA	0	0
Banco G&T	200.00	AA-	0	0
Banco Davivienda	305.07	AAA	0	0
Total	US\$337,987.00			

5.2.2. Pasivos Financieros Derivados Liquidados sobre una Base Bruta y Neta

Al 31 de diciembre 2020 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:

<u>Emisor</u>	<u>Monto 2020</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Monto 2019</u>	<u>Vencimiento</u>
ASSA Cía. de Seguros, S.A. Fianza (nota 26)	<u>US\$515,000.00</u>	13/10/2021	<u>US\$515,000.00</u>	13/10/2020

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 2020 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 2019 se han realizado capacitaciones al personal para concientizar sobre la gestión del riesgo operativo y riesgos en general.

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

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

6.1. Composición del rubro del efectivo y Equivalentes de Efectivo.

Al 31 de diciembre de 2020 la composición del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo era la siguiente:

	2020	2019
Depósitos en cuenta corriente	US\$ 337,987.00	US\$ 435,191.68
Total	US\$ 337,987.00	US\$ 435,191.68

6.2. Conciliación del Efectivo y Equivalentes de Efectivo con el Estado de Flujo de efectivo

	2020	2019
Depósitos en cuenta corriente	US\$ 337,987.00	US\$ 435,191.68
Total partidas del efectivo y equivalentes de efectivo	337,987.00	435,191.68
Saldo de efectivo y equivalentes según Estado de Flujo de efectivo	US\$ 337,987.00	US\$ 435,191.68

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 2020 El Fondo no poseía disponible restringido.

7. Inversiones Financieras

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

- a) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había activos mantenidos para negociar.
- b) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, 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 Progres+, 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 Progres+, 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 Progres+, 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 Progres+, a la fecha de preparación de los Estados Financieros no excedió los límites permitidos de inversión en cartera financiera y actualmente se encuentra en el periodo de plazo para cumplimiento de límites referentes a las inversiones en inmuebles. Lo anterior acorde al artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios.

8. Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre 2020 el Fondo presenta un saldo en Cuentas por Cobrar de US\$28,093.68 que se compone de la siguiente forma.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rendimiento por cobrar	US\$ 2,285.26	US\$ 1,066.13
Alquileres por cobrar	25,808.42	161.45

Total	US\$ 28,093.68	US\$ 1,227.58
--------------	-----------------------	----------------------

Los rendimientos son el producto de intereses por cuenta corriente remunerada en los últimos treinta días.

Las cuentas por cobrar por alquileres corresponden a la provisión diaria de los últimos días del mes de diciembre 2020.

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.

El saldo de las propiedades de inversión al 31 de diciembre 2020 y 2019, se presenta de la siguiente manera:

Inmueble	Costo	Adquisición	Mejoras y otros
Edificio Torre Futura	US\$ 7,957,519.91	-	-
	US\$ 7,957,519.91	-	-
	saldo al 31/12/2019	Adquisición	Mejoras y otros
Edificio Torre Futura	US\$ 7,957,519.91	-	7,947.00
Edificio Avante	-	5,009,969.91	-
	US\$ 7,957,519.91	5,009,969.91	7,947.00

Generando ingresos por alquileres de US\$ 723,929.95 (US\$ 175,320.98 en 2019)

Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo no había incurrido en gastos por mantenimiento de las propiedades de inversión.

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 al compromiso adquirido por el Fondo en el plan de ventas desarrollado.

Al 31 de diciembre 2020 el Fondo no presenta propiedades mantenidas para la venta.

9.3. Bienes Inmuebles Recibidos en Pago.

Al 31 de diciembre 2020 el Fondo no había recibido bienes inmuebles en pago.

10. Pasivos Financieros a Valor Razonable

Al 31 de diciembre 2020 en el Fondo no existían saldos en Pasivos Financieros.

11. Cuentas por Pagar

11.1 Servicios de Terceros

El saldo de las cuentas por pagar al 31 de diciembre 2020 y 31 de diciembre 2019 fue de US\$ 123,011.42 (US\$269,540.31) que se compone de la forma siguiente:

	2020		2019	
Comisiones por administración	US\$	11,247.21	US\$	8,654.98
Cuentas por pagar a Partes relacionadas		5,692.75		5,692.75
Rentas recibidas por anticipado		105,761.46		255,192.58
Retenciones impuestas sobre la renta		310.00		0.00
Total	US\$	123,011.42	US\$	269,540.31

11.2 Otras Cuentas por Pagar-Beneficios por Pagar

Al 31 de diciembre 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Fondo presentaba un monto de US\$ 84,679.25 (US\$81,318.50) en concepto de beneficios por pagar a partícipes.

12. Comisiones por Pagar

12.1. Comisiones pendientes de pago a la Gestora

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Fondo presentaba un monto de US\$ 11,247.21 (US\$8,654.98 en 2019) en concepto de comisiones pendientes de pago a la Gestora Atlántida Capital, S.A.

12.2. 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%.

12.3. Comisiones pagadas a la Gestora

Durante el período comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre 2020 y 11 de septiembre al 31 de diciembre de 2019 se pagó a la Gestora Atlántida Capital, S.A. en concepto de comisiones por administración del fondo la suma de US\$ 83,157.01 (US\$18,654.01)

13. Préstamos por Pagar.

Al 31 de diciembre 2020 el Fondo ha adquirido los siguientes préstamos con instituciones del sistema financiero.

Entidades financieras	Clasificación	Capital	Tasa de Interés	Plazo

Banco Atlantida El Salvador, S.A.	Corriente	US\$ 345,845.03	7%	
Banco Atlantida El Salvador, S.A.	No corriente	6,052,735.71	7%	15 años
Totales		US\$6,398,580.74		

El monto de los US\$345,845.03 corresponde a la porción circulante del préstamo a largo plazo. Al 31 de diciembre 2019 el Fondo ha adquirido los siguientes préstamos con instituciones del sistema financiero.

Entidades financieras	Clasificación	Capital	Tasa de Interés	Plazo
Banco Atlantida El Salvador, S.A.	Corriente	US\$ 95,503.65	7%	
Banco Atlantida El Salvador, S.A.	No corriente	3,896,376.78	7%	15 años
Totales		US\$ 3,991,880.43		

Los gastos por obligaciones financieras se detallan a continuación:

	2020	2019
Pago de intereses por obligaciones financieras	US\$ 278,827.39	US\$70,672.72
Comisiones por obligaciones financieras	1,408.86	0.00
Total	US\$ 280,236.25	US\$ 138,244.14

14. Provisiones

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el fondo no presenta saldos por provisiones.

15. Patrimonio

15.1. Cuotas de Participación

Numero de cuotas de participación emitidas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el número de cuotas de participación del fondo asciende a 1,307 y 807 emitidas y pagadas respectivamente.

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 2020 y 31 de diciembre de 2019 el valor unitario de las cuotas de participación es de US\$5,279.75 y US\$ 5,000.00 respectivamente.

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

Al 31 de diciembre de 2020 las cuotas de participación no han incrementado o disminuido con respecto al inicio del periodo.

Saldo inicial al 10 de septiembre de 2020	807
Aportes del periodo por nuevas emisiones	500
Saldo al 31 de diciembre 2020	1,307

En el ejercicio 2020 se emitieron 500 nuevas participaciones, sumando un total de 1,307 participaciones.

Saldo inicial al 11 de septiembre de 2019	807
Aportes del periodo por nuevas emisiones	0
Saldo al 31 de diciembre 2019	807

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	91	6.96%
Jurídica	1216	93.04%
Total	1307	100%

Periodicidad de conversión de aportes y rescates de cuotas de participación, incluyendo los montos.

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

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

15.2. Aumentos de capital adicional.

Al 31 de diciembre de 2020 se realizaron 500 nuevas emisiones de cuotas de participación, las cuales ya fueron pagadas.

15.3. Disminuciones de capital voluntarias y parciales.

Al 31 de diciembre de 2020 no se realizaron disminuciones de capital.

15.4. Elementos adicionales a las participaciones:

La utilidad del ejercicio que acompañan a las participaciones asciende a US\$321,053.83

15.5. Beneficios netos por distribuir.

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

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

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2020, los beneficios netos por distribuir ascienden a: \$84.679.25

15.6. Valor unitario de cuotas de participación

Al 31 de diciembre del 2020 el número de cuotas emitidas asciende a 1,307 y el valor unitario de las cuotas de participación asciende a US\$5,279.75, con un patrimonio de 6,715,010.00

15.7. 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.

16. Ingresos por Intereses y Dividendos

16.1. Ingresos y gastos por intereses y dividendos que provienen de las distintas operaciones del Fondo

Ingresos:

Ingresos percibidos	2020	
Intereses por depósitos en cuenta corriente	US\$	7,289.79
Total	US\$	7,289.79

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

16.2. 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.

16.3. 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.

16.4. Intereses y dividendos pendientes de cobro

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

Ingresos no percibidos	2020	
Intereses por depósitos en cuenta corriente	US\$	2,285.26
Total	US\$	2,285.26

17. Ingresos por arrendamientos

Arrendamiento operativo

a) Ingresos o cánones de cada una de las propiedades mantenidas en arrendamiento operativo.

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre 2019 el fondo presenta un monto de US\$ 723,929.95 (US\$ 175,320.98) en concepto de ingresos por arrendamiento operativo.

18. Ganancias o Pérdidas en Inversiones Financieras

18.1. Ganancias o Pérdidas por Ventas de Activos y Pasivos Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre 2019 el fondo presenta ingresos y gastos generados por activos y pasivos financieros

Ingresos:

Ingresos percibidos	2020	2019
Intereses por depósitos en cuenta corriente	US\$7,289.79	US\$3,225.88
Total	US\$7,289.79	US\$3,225.88

Gastos:

Gastos Pagados	2020	2019
	US\$	US\$
Comisiones Operaciones Bursátiles	4,009.49	1,270.52
Custodia de Valores	15.73	40.35
Total	US\$ 4,025.22	US\$ 1,310.87

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

Al 31 de diciembre de 2020 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 de 2020, el fondo no presenta partidas en concepto de constitución o reversión de deterioro de activos financieros.

19. Ganancias o Pérdidas Netas en Propiedades de Inversión.

Al 31 de diciembre de 2020 el fondo presenta ganancias por revaluó de sus propiedades de inversión por un monto de \$ 225,756.04

20. Gastos por Gestión

a) Remuneraciones por administración del Fondo

El gasto de comisiones por administración del Fondo al 31 de diciembre de 2020 y diciembre 2019 ascendió a US\$83,157.01 y \$ 20,339.83

b) Cambios en los porcentajes de las comisiones por administración

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, al 31 de diciembre de 2020, no ha realizado cambios a la comisión de administración inicial del 2% anual, provisionada diaria, sobre el Patrimonio del Fondo.

21. Gastos Generales de Administración y Comités.

Los Gastos Generales de Administración y de Comités al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre 2019 ascendieron a US\$14,772.01 y US\$ 4,903.24.

22. Otros Ingresos o Gastos

Al 31 de diciembre de 2020 y diciembre 2019 el fondo reporta otros gastos en concepto de comisiones bancarias , seguros, garantías y otros gastos y comisiones bancarias, por un valor de \$27,975.42 y \$ 1.70

23. Partes Relacionadas

En el siguiente cuadro se detalla la tenencia de cuotas por la Gestora, entidades relacionadas a la misma Al 31 de diciembre de 2020

Partícipe	Cuotas al 31/12/2020	Porcentaje de participación
Empresas relacionadas	201	15.37 %

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 exentas del pago del Impuesto sobre la Renta por los ingresos, réditos o ganancias provenientes de sus cuotas de participación por un plazo de cinco años a partir de la constitución del primer fondo de inversión en El Salvador; la exención estará vigente hasta el año 2021.

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

25. Información sobre Custodia de Valores y Otros Activos

Al 31 de diciembre de 2020 los activos financieros del Fondo estaban bajo custodia de La Central de Depósitos de Valores S.A. de C.V.

26. Garantía Constituida

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

Detalle	31-12-2020
----------------	-------------------

Especificación de Garantía	De exacto Cumplimiento a favor de los Partícipes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+
N° Referencia	89B1246
Emisor	ASSA Compañía de Seguros, S.A.
Representante de los Beneficiarios	Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
Monto de la Garantía	\$515,000
Monto de fianza	\$500,000
Monto en efectivo	\$15,000(Depósito en efectivo en cuenta restringida a favor de Central de Depósito de Valores S.A de C.V.)
% con relación al Patrimonio del Fondo	7.46%
Vigencia	Del 12 de octubre de 2020 al 12 de octubre de 2021

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

Detalle	31-12-2019
Especificación de Garantía	De exacto Cumplimiento a favor de los Partícipes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+
N° Referencia	89B1211
Emisor	ASSA Compañía de Seguros, S.A.
Representante de los Beneficiarios	Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
Monto de la Garantía	\$515,000
% con relación al Patrimonio del Fondo	12.76%
Vigencia	Del 12 de octubre de 2019 al 12 de octubre de 2020

27. Límites, Prohibiciones y Excesos de Inversiones

Al 31 de diciembre de 2020 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). Por otro lado, el Fondo se encuentra en el plazo para el cumplimiento de límites establecido en el artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17).

28. Litigios Pendientes

Al 31 de diciembre de 2020, no existían litigios pendientes en contra del fondo.

29. Tercerización de Servicios

Al 31 de diciembre de 2020, los servicios de Auditoría Interna, Contabilidad, Oficialía de Cumplimiento y Tecnología fueron prestados por Banco Atlántida El Salvador, S.A., con quien se tiene un contrato firmado de plazo indefinido.

30. Pasivos y Activos Contingentes

Al 31 de diciembre de 2020, no existían Activos y Pasivos Contingentes.

31. Calificación de Riesgo

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

Empresa calificador de riesgo: Zumma Ratings, S.A de C.V.

Comité de Clasificación Ordinario: 23 de octubre de 2019.

- 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°6172020

Fecha de ratificación: 20 de octubre de 2020.

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 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.

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.

34. Bienes y Derechos Recibidos en Pago.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no reporta Bienes y derechos recibidos en pago