

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+

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

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

30 de junio de 2024

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+

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

Contenido

	Páginas
Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia	1 - 2
Estados Financieros Intermedios:	
Balance General Intermedio	3
Estado de Resultado Integral Intermedio	4
Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio	5
Estado de Flujos de Efectivo Intermedio	6
Notas a los Estados Financieros Intermedios	7 - 44



Informe sobre revisión de información financiera intermedia

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

Introducción

Hemos revisado el balance general intermedio adjunto del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ al 30 de junio de 2024 y los estados intermedios del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses que terminó en esa fecha, y un resumen de las principales políticas contables y otras notas aclaratorias. La administración de Atlántida Capital, S. A., Gestora de Fondos de Inversión es responsable por la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de acuerdo con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión vigente en El Salvador, tal como se describe en la Nota 2 a los estados financieros intermedios. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia con base en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Basados en nuestra revisión, ningún asunto llegó a nuestra atención que nos lleve a creer que la información financiera intermedia adjunta no está preparada, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión, vigente en El Salvador, como se describe en la Nota 2 a los estados financieros intermedios.



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

Asunto de énfasis

Hacemos referencia a la Nota 2 a los estados financieros intermedios, 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 los Fondos de Inversión vigente en El Salvador, las cuales establecen el contenido mínimo y los procedimientos para la elaboración de los estados financieros, así como el contenido de los estados financieros y las notas respectivas. Nuestra conclusión no ha sido calificada con respecto a este asunto.

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

William Menjívar Bernal
Socio

20 de agosto de 2024



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

Balance general intermedio (no auditado)

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

	Notas	2024	2023
Activo			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 1,431.49	\$ 1,721.25
Inversiones financieras	7	8,780.01	8,594.21
Cuentas por cobrar netas	8	190.29	173.94
Impuestos		3.20	1.86
Otros activos		46.59	48.59
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9.1	<u>73,876.12</u>	<u>69,786.31</u>
Total activos		<u>\$84,327.70</u>	<u>\$80,326.16</u>
Pasivo			
Pasivos corrientes:			
Préstamos con bancos y otras entidades del Sistema Financiero	13	\$ 430.67	\$ 550.79
Cuentas por pagar	11	1,041.01	1,068.31
Impuestos por pagar		24.43	32.13
Pasivos no corrientes:			
Préstamos de largo plazo	13	13,126.88	13,242.11
Depósitos en garantía recibidos a largo plazo		<u>409.49</u>	<u>377.61</u>
Total pasivos		<u>15,032.48</u>	<u>15,270.95</u>
Patrimonio:	15		
Participaciones		64,408.22	60,795.32
Patrimonio restringido		<u>4,887.00</u>	<u>4,259.89</u>
Total patrimonio		<u>69,295.22</u>	<u>65,055.21</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>\$84,327.70</u>	<u>\$80,326.16</u>
Número de cuotas de participación emitidas y pagadas		<u>11,974</u>	<u>11,344</u>
Valor unitario de cuota de participación		<u>\$ 5,787.14</u>	<u>\$ 5,734.77</u>

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

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

Estado del resultado integral intermedio (no auditado)

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 2023

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

	Notas	2024	2023
Ingresos de operación:			
Ingresos por inversiones	16,18	\$ 318.14	\$ 326.85
Ingresos por propiedades de inversión	9.1 y 17	3,336.99	2,113.30
Gastos de operación:			
Gastos financieros por operaciones con instrumentos financieros	18	(6.17)	(13.27)
Gastos por gestión	20	(759.80)	(519.45)
Gastos generales de administración y comités	21	(216.38)	(95.50)
Resultados de operación		<u>2,672.78</u>	<u>1,811.93</u>
Gastos por obligaciones con instituciones financieras	13	(521.92)	(492.83)
Otros gastos	22	(0.04)	20.92
Utilidad del ejercicio y resultado integral total del período		<u>\$2,150.82</u>	<u>\$1,340.02</u>
Ganancias por título participación básicas (expresada en moneda (\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota):		<u>\$ 0.06</u>	<u>\$ 0.13</u>
Beneficios netos por cuota			
Beneficios netos por distribuir		<u>0.06</u>	<u>0.13</u>
Número de cuotas de participación emitidas y pagadas		<u>11,974.00</u>	<u>10,040.00</u>

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+

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

Estado de cambios en el patrimonio intermedio (no auditado)

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 2023

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

Conceptos	Notas	Participaciones	Resultados del presente ejercicio	Patrimonio restringido	Patrimonio total
Balance al 1 de enero de 2023		\$46,311.25	-	\$2,247.74	\$48,558.99
Incremento por nuevas cuotas de participación		7,025.20	-	-	7,025.20
Beneficios distribuidos		-	\$ (694.39)	-	(694.39)
Ajuste por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		-	-	105.00	105.00
Utilidad del período		-	1,340.02	-	1,340.02
Balance al 30 de junio de 2023	15	<u>\$53,336.45</u>	<u>\$ 645.63</u>	<u>\$2,352.74</u>	<u>\$56,334.82</u>
Balance al 1 de enero de 2024		\$60,795.32	-	\$4,259.89	\$65,055.21
Incremento por nuevas cuotas de participación		3,612.90	-	-	3,612.90
Beneficios distribuidos		-	\$(1,819.04)	295.33	(1,523.71)
Ajuste por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		-	(331.78)	331.78	-
Utilidad del período		-	2,150.82	-	2,150.82
Balance al 30 de junio de 2024	15	<u>\$64,408.22</u>	<u>-</u>	<u>\$4,887.00</u>	<u>\$69,295.22</u>

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

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

Estado de flujo de efectivo intermedio (no auditado)

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 2023

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

	Notas	2024	2023
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:			
Intereses recibidos		\$ 22.79	\$ 47.00
Beneficios recibidos		109.54	297.54
Depósitos por arrendamientos operativos recibidos		31.88	41.49
Cobros a inquilinos		2,950.37	2,187.94
Pagos a proveedores de servicios		(307.20)	(182.41)
Pago de intereses sobre préstamos		(516.93)	(507.69)
Otros pagos relativos a la actividad		<u>(715.43)</u>	<u>(513.60)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>1,575.02</u>	<u>1,370.27</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones inmobiliarias		<u>(3,672.03)</u>	<u>(7,243.24)</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>(3,672.03)</u>	<u>(7,243.24)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:			
Aportes de los partícipes		3,612.90	7,025.20
Pago de dividendos		(1,565.31)	(1,241.15)
Préstamos pagados		<u>(240.34)</u>	<u>(113.79)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>1,807.25</u>	<u>5,670.26</u>
Disminución neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(289.76)	(202.71)
Efectivo y equivalente de efectivo al 1 de enero		<u>1,721.25</u>	<u>3,109.05</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de junio	6	<u>\$1,431.49</u>	<u>\$2,906.34</u>

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

1. Identificación del Fondo

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

El Fondo inició operaciones el 10 de septiembre de 2019.

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

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

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

- c. Las cifras presentadas en los estados financieros intermedios y las de sus notas, tienen su origen en los saldos definitivos del Libro Diario Mayor, los cuales son elaborados de acuerdo con los modelos establecidos en el Capítulo V del Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión NDMC-08.
- d. Los estados financieros intermedios que se presentan son el Balance General al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, y el resto de los estados financieros intermedios cubren un período del 1 de enero al 30 de junio de 2024 y 2023.
- e. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ es clasificado como cerrado, constituido en El Salvador con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.
- f. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+, tiene por objeto la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado salvadoreño, tanto del sector público como del sector privado, así como en certificados de depósitos a plazo fijo, cuotas de participación en fondos de inversión abiertos, cuentas de ahorro y corrientes. Es un Fondo de mediano a largo plazo debido a su composición de cartera de inversiones.

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

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

- g. El Fondo fue constituido por un plazo de 30 años.
- h. Los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2024 fueron aprobados por Junta Directiva N° 08 /2024 de fecha 15 de agosto de 2024 para su respectiva divulgación.
- i. Los estados financieros intermedios no podrán ser modificados luego de haberlos divulgado ni aun por los partícipes del Fondo, a menos que la Superintendencia del Sistema Financiero determine la existencia de datos que alteren, modifiquen o afecten los estados financieros intermedios publicados, a las notas o que estas últimas no han sido publicadas en su totalidad, podrá requerir a la Gestora por cuenta del Fondo efectúe los cambios necesarios, por lo que se hará una nueva publicación, en el mismo periódico de circulación nacional que fue publicada originalmente, acompañado de su nota explicativa propuesta por la Gestora y aprobada por la Superintendencia.
- j. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ es administrado por Atlántida Capital, S.A. Gestora de fondos de inversión, cuya actividad principal es la administración de fondos de inversión, es una sociedad salvadoreña subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A., regida por las leyes de El Salvador y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero, con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.

2. Bases de preparación

a) Declaración sobre las bases de preparación

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

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

b) Bases de medición

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

c) Moneda funcional y de presentación

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

d) Uso de estimaciones y criterios:

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

e) Cambios en políticas contables

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no había efectuado ningún cambio en las políticas contables.

3. Políticas contables significativas

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

b) Activos y pasivos financieros

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

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

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

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

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

Medición del valor razonable

Los precios los obtendrá de las siguientes fuentes:

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

c) Transacciones en moneda extranjera

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

d) Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

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

Cuando se efectúan erogaciones para sustituir uno o varios componentes de las propiedades de inversión, estos montos se incluirán como parte del costo de las propiedades de inversión a sustituir, al mismo tiempo se retirará el componente que se está sustituyendo. El Fondo en el caso de las construcciones y remodelaciones cuando concluya que el valor razonable de éstas no puede ser medido en forma fiable, lo medirá por su costo transitoriamente hasta que pueda determinar el valor razonable al completar las construcciones y remodelaciones.

e) Medición posterior

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

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

4. Política de inversión

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

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

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

Dimensión	Descripción
	<p>e) Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y</p> <p>f) Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.</p>
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>
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.

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

Dimensión	Descripción
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	Las Gestoras podrán efectuar, con cargo al Fondo, remodelaciones, mantenimiento y reparaciones a los inmuebles adquiridos. El costo acumulado de estos en los últimos doce meses debe ser igual o menor a un veinticinco por ciento del valor del inmueble, determinado mediante el último valúo disponible. La Gestora podrá realizar remodelaciones, mantenimiento y reparaciones por porcentajes mayores a los establecidos en el inciso anterior, siempre y cuando responda a una necesidad de expansión o de resarcimiento por daños o desperfectos de un arrendatario del inmueble o a que este haya confirmado el uso que se dará al área que se desea ampliar. En estos casos, se deberá contar con un informe que considere los aspectos siguientes: <ol style="list-style-type: none"> 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.

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

Dimensión	Descripción
	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 estos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos.</p> <p>La Gestora contará con un plazo de hasta noventa días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública o de hasta seis meses prorrogables por una sola vez por un período similar, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios.</p> <p>Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:</p>

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

Dimensión	Descripción
	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:

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%

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

Política de Inversión			
1. Títulos financieros	Min	Max	Base
Valores de titularización	0%	50%	De los activos del Fondo de titularización del 20% de la cartera financiera
Cuotas de participación de fondos abiertos	0%	50%	De las cuotas colocadas por otros fondos del 20% de la cartera financiera
Cuotas de participación de fondos cerrados	0%	50%	De las cuotas colocadas por otros fondos del 20% de la cartera financiera
Certificados de inversión	0%	80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Papel bursátil	0%	80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Otros	0%	80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
2. Clasificación de riesgo valores locales			
Corto plazo desde N3	0%	100%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Mediano plazo desde BBB-	0%	100%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
3. Sector Económico			
Servicios	0%	80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Comercio	0%	80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Finanzas	0%	80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Industrial	0%	80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Otros	0%	80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
4. Origen de instrumentos			
Local	0%	100%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
5. Por concentración de grupo			
Emisiones realizadas por vinculadas	0%	10%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
6. Duración del portafolio			
Duración promedio del portafolio	0%	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%

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

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

5. Gestión de los riesgos financieros y operacionales

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

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

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

A continuación, se muestra la posición de riesgos por medio del Valor en Riesgo, que refleja la probabilidad de que el Fondo deba asumir una pérdida, proveniente de la cartera financiera, asumida durante el período del 1 de enero al 30 de junio de 2024 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023:

Mes	2024		2023	
	VAR (\$)	VAR (%)	VAR (\$)	VAR (%)
Enero	1,996.90	3.06	977.10	2.00
Febrero	2,033.12	3.10	963.71	1.97
Marzo	2,235.53	3.25	1,011.76	2.08
Abril	2,309.47	3.34	1,033.36	2.12
Mayo	2,308.70	3.32	1,278.88	2.28
Junio	2,616.21	3.78	1,334.59	2.40
Julio	N/A	N/A	1,268.53	2.24
Agosto	N/A	N/A	1,324.41	2.32
Septiembre	N/A	N/A	1,362.27	2.40
Octubre	N/A	N/A	1,411.86	2.46
Noviembre	N/A	N/A	1,499.98	2.61
Diciembre	N/A	N/A	1,772.18	2.72

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

- b) **Riesgo de tipo de cambio:**
Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. Todas las operaciones están denominadas en dólares de los Estados Unidos de América y, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario. El Fondo no tiene activos y pasivos denominados en otra moneda distinta al dólar de los Estados Unidos de América.
- c) **Riesgo de tasa de Interés:**
Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros del Fondo fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. El ingreso y flujos de efectivo del Fondo están influenciados por estos cambios. Para más información sobre límites y herramientas de medición consultar AC-008 Manual para la Gestión Integral de Riesgos.
- d) **Riesgo de precio:**
Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. Atlántida Capital administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros. Para más información sobre límites y herramientas de medición consultar AC-008 Manual para la Gestión Integral de Riesgos.
- e) **Riesgo de liquidez:**
Es el riesgo que el Fondo tenga dificultades en obtener financiamiento para cumplir sus compromisos relacionados a instrumentos financieros. El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración del Fondo mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

El siguiente cuadro muestra el comportamiento de la cartera financiera del 1 de enero al 30 de junio de 2024 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023:

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

I. Activos financieros mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez

El siguiente cuadro muestra el detalle de los activos mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

2024

Título	Valor	Clasificación de Riesgo	Plazo en días	Días al vencimiento
Cuentas corrientes:				
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	1,409.78	AA-	0	0
Banco de América Central, S.A.	14.35	AAA	0	0
Banco Agrícola, S.A.	0.20	AAA	0	0

2023

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

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

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el Fondo no contaba con instrumentos financieros derivados.

III. Partidas fuera de balance general

Las partidas fuera de Balance General se describen a continuación:

	30 de junio de 2024	Vencimiento
Garantías constituidas a favor de los partícipes	\$ 6,350.00	Menos de un año
Valores propios en custodia	<u>77,645.64</u>	Más de un año a cinco años
Total	<u>\$83,995.64</u>	
	31 de diciembre de 2023	Vencimiento
Garantías constituidas a favor de los partícipes	\$ 5,350.00	Menos de un año
Valores propios en custodia	<u>65,939.24</u>	Más de un año a cinco años
Total	<u>\$71,289.24</u>	

IV. Riesgo de crédito

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

V. Activos financieros deteriorados

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el Fondo no poseía activos financieros deteriorados.

VI. Valor de activos y pasivos financieros

i) Jerarquía del valor razonable

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

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

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

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

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

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio de 2024 (y entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2023), no se reportan transferencias de activos entre los niveles superiores o inferiores en la jerarquía de valor razonable.

- iii) Activos financieros medidos al valor razonable

El siguiente cuadro muestra los activos del Fondo medidos al valor razonable al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

2024				
<u>Activo</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Cuotas de participación	-	\$8,780.01	-	
Total	-	\$8,780.01	-	
2023				
<u>Activo</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Cuotas de Participación	-	\$8,594.21	-	
Total	-	\$8,594.21	-	

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

f) **Riesgo operacional**

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

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

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

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

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 la composición del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo era la siguiente:

	2024	2023
Depósitos en cuenta corriente	\$1,424.33	\$1,713.41
Productos financieros por cobrar	<u>7.16</u>	<u>7.84</u>
Total	<u>\$1,431.49</u>	<u>\$1,721.25</u>

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

	2024	2023
Depósitos en cuenta corriente	\$1,424.33	\$1,713.41
Productos financieros por cobrar	<u>7.16</u>	<u>7.84</u>
Total partidas del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$1,431.49</u>	<u>\$1,721.25</u>
Saldo de efectivo y equivalentes según estado de flujos de efectivo	<u>\$1,431.49</u>	<u>\$1,721.25</u>

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

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

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

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no poseía disponible restringido.

7. Inversiones financieras

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

Por Instrumento	Valor razonable	
Tipo Instrumento	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Inversiones en fondos de inversión	<u>\$8,780.01</u>	<u>\$8,594.21</u>

Por Emisor		Valor razonable	
Emisor	Instrumento	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida	Participaciones	<u>\$8,780.01</u>	<u>\$8,594.21</u>

7.2. Activos financieros cedidos en garantía:

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había cedido títulos en garantía.

7.3. Activos financieros pendientes de liquidación:

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo a la fecha de preparación de los Estados Financieros no tenía activos pendientes de liquidar.

7.4. Inversiones financieras recibidas en pago:

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo a la fecha de preparación de los estados financieros no había recibido inversiones financieras como pago.

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

Límites de Inversión:

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo a la fecha de preparación de los estados financieros no excedió los límites permitidos de inversión en cartera financiera. Lo anterior acorde al artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios.

8. Cuentas por cobrar

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Fondo presenta saldos en cuentas por cobrar de \$190.29 y \$173.94, respectivamente, que se compone de la siguiente forma.

	2024	2023
Alquileres por cobrar	\$185.58	\$173.74
Otras cuentas por cobrar	<u>4.71</u>	<u>0.20</u>
Total	<u>\$190.29</u>	<u>\$173.94</u>

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

9. Propiedades de inversión

9.1. Propiedades de inversión

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

b) El saldo de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se presenta de la siguiente manera:

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

	Saldo al 31/12/2023	Adquisición	Mejoras y otros	Plusvalía (Minusvalía)	Saldo al 30/06/2024
Edificio Torre Futura	\$ 8,513.24	-	-	-	\$ 8,513.24
Edificio Avante	5,494.83	-	-	-	5,494.83
Edificio Centro Financiero Banco Atlántida	10,428.99	-	-	\$166.01	10,595.00
Inmuebles Confía (Condominio comercial Loma Linda y terrenos Confía)	7,001.00	-	-	-	7,001.00
Bodegas Westgate	8,450.00	-	-	-	8,450.00
Edificio Insigne	5,519.66	-	-	-	5,519.66
Nave 9 Zona Franca Internacional	4,595.00	-	-	-	4,595.00
Edificio Centro Financiero Optima	1,270.00	-	-	-	1,270.00
Local Torre Futura	369.57	-	-	-	369.57
Inmueble SISA	1,525.00	-	-	-	1,525.00
Inmueble San Antonio Abad	795.00	-	-	-	795.00
Inmueble Col. Maquilishuat	6,804.45	-	\$86.00	84.55	6,975.00
Edificio Construcciones Consolidadas	403.79	-	-	81.22	485.01
Condominio El Encuentro Opico	676.99	-	-	-	676.99
Condominio El Encuentro Sonsonate	432.49	-	-	-	432.49
Edificio Centro Confía Manuel E. Araujo	7,506.30	-	-	-	7,506.30
Agencia Apopa	-	\$ 753.66	-	-	753.66
Agencia Santa Tecla	-	489.22	-	-	489.22
Agencia San Vicente	-	358.08	-	-	358.08
Agencia San Miguel	-	943.92	-	-	943.92
Agencia San Miguel Parqueo	-	383.18	-	-	383.18
Agencia Soyapango	-	743.97	-	-	743.97
	<u>\$69,786.31</u>	<u>\$3,672.03</u>	<u>\$86.00</u>	<u>\$331.78</u>	<u>\$73,876.12</u>

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

Generando ingresos por rentas de \$3,005.21 por el período terminado el 30 de junio de 2024 (\$2,113.30 en 2023), el Fondo había incurrido en gastos por mantenimiento de las propiedades de inversión por un monto de \$10.01 (\$10.91 en 2023).

- c) Restricciones cobro de ingresos derivados de las propiedades de inversión
Por el período terminado el 30 de junio de 2024 y 2023 el Fondo no posee restricciones de cobros, respectivamente.
- d) Obligaciones contractuales por adquisición o mantenimiento de propiedades de inversión
El Fondo no posee obligaciones que deriven de contratos por adquisición o mantenimiento de las Propiedades de Inversión por el período terminado el al 30 de junio de 2024 y 2023.

9.2. Propiedades mantenidas para la venta

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

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

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el Fondo no presenta propiedades mantenidas para la venta.

Bienes inmuebles recibidos en pago

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Fondo no había recibido bienes inmuebles en pago.

10. Pasivos financieros a valor razonable

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 en el Fondo no existían saldos en pasivos financieros.

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

11. Cuentas por pagar

El saldo de las cuentas por pagar al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 fue de \$1,041.01 y \$1,068.31, respectivamente, que se compone de la forma siguiente:

	2024	2023
Comisiones por administración	\$ 128.62	\$ 115.24
Servicios de terceros	16.27	16.26
Retenciones impuesto sobre la renta	0.59	1.03
Otras cuentas por pagar	<u>895.53</u>	<u>935.78</u>
	<u>\$1,041.01</u>	<u>\$1,068.31</u>

12. Comisiones por pagar

a) Comisiones pendientes de pago a la Gestora

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Fondo presentaba un monto de \$128.62 (\$115.24 en 2023) en concepto de comisiones pendientes de pago a Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión, los cuales forman parte de las cuentas por pagar.

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

Atlántida Capital, S.A, Gestora de Fondos de Inversión puede cobrar, en concepto de administración del Fondo, hasta un 3.00 % anual (provisionado a diario en base a días calendario y cobrada mensualmente) sobre el valor del Patrimonio del Fondo. Actualmente, la comisión de administración es de un 2.00 %.

c) Comisiones pagadas a la Gestora

Durante el período comprendido entre el 1 de enero al 30 de junio de 2024 se pagó a la Gestora Atlántida Capital, S.A. en concepto de comisiones por administración del fondo la suma de \$746.42 (\$1,105.62 en 2023).

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

13. Préstamos por pagar

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Fondo refleja los siguientes préstamos con instituciones del sistema financiero e incluyen intereses devengados:

	2024	2023
Préstamo N° 3120908271 por un monto de \$8,000.00 a una tasa de interés anual del 7.50 % por un plazo de 15 años otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S.A., otorgado el 18/05/2023, cuenta con garantía Hipotecaria.	\$ 7,680.70	\$ 7,831.01
Préstamo N° 3120609780 por un monto de \$4,000.00 a una tasa de interés anual del 7.00 % por un plazo de 15 años otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S.A., otorgado el 11/09/2019, cuenta con garantía Hipotecaria.	3,486.07	3,545.26
Préstamo N° 3120700576 por un monto de \$2,500.00 a una tasa de interés anual del 7.00 % por un plazo de 15 años otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S.A., otorgado el 15/12/2020, cuenta con garantía Hipotecaria.	2,345.91	2,376.75
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120908271 por un monto de \$8,000.00	21.32	19.01
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120603780 por un monto de \$4,000.00	15.38	13.59
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120700576 por un monto de \$2,500.00	<u>8.17</u>	<u>7.28</u>
Total	13,557.55	13,792.90
Porción que vence en un año	<u>(430.67)</u>	<u>(550.79)</u>
Porción a largo plazo	<u>\$13,126.88</u>	<u>\$13,242.11</u>

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

	2024	2023
Gastos por intereses por obligaciones financieras	\$521.92	\$492.84
Comisiones por obligaciones financieras	<u>0.04</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$521.96</u>	<u>\$492.84</u>

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

14. Provisiones

Al 30 de junio de 2024 el Fondo no poseía provisiones. (Al 30 de junio de 2023 el saldo de las provisiones ascendía por 25.00):

15. Patrimonio

a) Cuotas de participación

Número de cuotas de participación emitidas y pagadas

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el número de cuotas de participación del Fondo asciende a 11,974 y 11,344, respectivamente, las cuales han sido emitidas y pagadas.

Cuotas de participación por tipos de aportes

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

Valor unitario de cuotas de participación

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el valor unitario de las cuotas de participación es de \$5,787.14 y \$5,734.77, respectivamente.

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

Al 30 de junio de 2024 las cuotas de participación presentaron los siguientes movimientos:

Saldo inicial al 1 de enero de 2024	\$11,344
Aportes del período por nuevas emisiones	<u>630</u>
Saldo al 30 de junio 2024	<u>\$11,974</u>

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

Saldo inicial al 1 de enero de 2023	\$ 8,771
Aportes del período por nuevas emisiones	<u>2,573</u>
Saldo al 31 de diciembre 2022	<u>\$11,344</u>

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

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

Estructura de participación de los partícipes en el Fondo al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023

Tipo de partícipe	Junio 2024	
	Cuotas	% de participación
Natural	167	1.39
Jurídico	<u>11,807</u>	<u>98.61</u>
	<u>11,974</u>	<u>100.00</u>

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

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

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

b) Aumentos de capital

Durante el período que finalizó el 30 de junio de 2024 se realizó emisión de nuevas cuotas de participación ascendiendo a \$7,025.20, las cuales ya fueron pagadas.

Para el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 se emitieron 2,573 nuevas cuotas de participación ascendiendo a \$14,484.06, las cuales ya fueron pagadas.

c) Disminuciones de capital voluntarias y parciales.

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 no se realizaron disminuciones de capital.

d) Elementos adicionales a las participaciones:

La utilidad del período terminado el 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 que acompañan a las participaciones asciende a \$2,150.82 y \$4,522.64, respectivamente.

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

El Patrimonio restringido es resultado de la plusvalía de los inmuebles en los que ha invertido el Fondo, ascendiendo el valor a \$4,887.00 al 30 de junio de 2024 (\$4,259.89 al 31 de diciembre de 2023).

e) Beneficios netos por distribuir:

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

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

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

Al cierre del 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los beneficios netos por distribuir ascienden a \$730.40 y \$733.49, respectivamente.

f) Valor unitario de cuotas de participación

Al 30 de junio de 2023 el número de cuotas emitidas asciende a 11,974 y el valor unitario de las cuotas de participación asciende a \$5,787.14, totalizando un patrimonio de \$69,295.23 y al 31 de diciembre de 2023 el número de cuotas emitidas fueron 11,344 con valor unitario de las cuotas de participación de \$5,734.77 con un patrimonio de \$65,055.21.

g) Total de cuotas de participación

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

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

16. Ingresos por intereses y dividendos

A continuación, se detallan los ingresos por intereses y dividendos del Fondo correspondiente por el período terminado el 30 de junio de 2024 y 2023, respectivamente.

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

Ingresos:

	2024	2023
Intereses por depósito en cuentas corrientes	\$ 18.35	\$ 46.07
Ingresos por inversiones en fondos de inversión	295.34	280.78
Otros	<u>4.45</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$318.14</u>	<u>\$326.85</u>

Por el período terminado el 30 de junio de 2024 y 2023 el Fondo no posee gastos por intereses y dividendos.

Método de cálculo de intereses aplicados

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

- b) Ingresos no reconocidos por activos financieros deteriorados

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

- c) Intereses y dividendos pendientes de cobro

Al 30 de junio de 2024 y 2023 los ingresos financieros devengados y no percibidos por el Fondo son los siguientes:

	2024	2023
Ingresos no percibidos		
Intereses por depósito en cuentas corrientes	-	\$ 10,46
Ingresos por inversiones en fondos de inversión	<u>\$295.34</u>	<u>279.85</u>
Total	<u>\$295.34</u>	<u>\$290.31</u>

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

17. Ingresos por arrendamientos

Arrendamiento operativo

Por el período terminado el 30 de junio de 2024 el Fondo presenta un monto de \$3,005.21 (\$2,113.30 en 2023) en concepto de ingresos por arrendamiento operativo.

18. Ganancias o pérdidas en inversiones financieras

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

Por el período terminado el 30 de junio de 2024 y 2023 el Fondo presenta ingresos y gastos generados por activos y pasivos financieros.

Ingresos:

Ingresos percibidos	2024	2023
Intereses por depósitos en cuenta corriente	\$18.35	\$ 46.07
Ingresos por inversiones en fondos de inversión	-	280.78
Otros	<u>4.45</u>	<u>-</u>
	<u>\$22.80</u>	<u>\$326.85</u>

Gastos:

Gastos pagados	2024	2023
Comisiones operaciones bursátiles	\$4.56	\$ 8.85
Custodia de valores	<u>1.61</u>	<u>4.42</u>
Total	<u>\$6.17</u>	<u>\$13.27</u>

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

Al 30 de junio de 2024 y 2023 el Fondo no presenta cambios en valor razonable de activos y pasivos financieros.

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

Las ganancias o pérdidas provenientes de las variaciones en el valor razonable de activos y pasivos financieros se muestran a continuación, para los períodos terminados el 30 de junio de 2024 y 2023:

Medidas	2024		2023	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Ganancias	\$295.34	-	\$280.78	-
Pérdidas	-	-	-	-
Resultado	<u>\$295.34</u>	<u>-</u>	<u>\$280.78</u>	<u>-</u>

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

Por el período terminado el 30 de junio de 2024 y 2023 el Fondo no presenta partidas en concepto de constitución o reversión de deterioro de activos financieros.

19. Ganancias o pérdidas netas en propiedades de inversión

Al 30 de junio de 2024 y 2023 el Fondo presenta ganancias por revalúo de sus propiedades de inversión por un monto de \$331.78 y \$105.00, respectivamente.

20. Gastos por gestión

- a) Remuneraciones por administración del Fondo
 El gasto de comisiones por administración del Fondo por el período terminado el 30 de junio de 2024 y 2023 ascendió a \$759.80 y \$519.45, respectivamente.
- b) Cambios en los porcentajes de las comisiones por administración
 El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, al 30 de junio de 2024 y al 30 de junio de 2023, no ha realizado cambios a la comisión de administración inicial del 2% anual, provisionada diaria, sobre el Patrimonio del Fondo, con excepción del periodo comprendido entre el 03 al 28 de febrero de 2023, en el cual la comisión fue de 2.50%.

21. Gastos Generales de administración y comités

Los gastos generales de administración y de Comités por el período terminado el 30 de junio de 2024 y 2023 ascendieron a \$216.38 y \$95.50, respectivamente.

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

22. Otros ingresos o gastos

Por el período terminado el 30 de junio de 2024 y 2023 el Fondo reporta otros ingresos y gastos – neto en concepto de comisiones bancarias, seguros y garantías por un valor de (\$0.04) y \$20.92, respectivamente.

23. Partes relacionadas

En el siguiente cuadro se detalla la tenencia de cuotas por la Gestora, entidades relacionadas a la misma Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

Partícipe	Cuotas al 30 de junio 2024	Porcentaje de participación	Cuotas al 31 de diciembre 2023	Porcentaje de participación
Atlántida Securities, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa	-	-	23	0.26%
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	1,483	12.39%	853	3.39%
Atlántida Vida, S.A., Seguro de Personas	252	2.10%	257	2.93%
Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión	-	-	86	0.76%
Seguros Atlántida, S.A.	<u>32</u>	<u>0.27%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>1,767</u>	<u>14.76%</u>	<u>577</u>	<u>10.75%</u>

Al 30 de junio el Fondo presentaba saldo en préstamos por pagar a Banco Atlántida El Salvador, S.A., un valor de \$13,512.68 (\$13,753.02 al 31 de diciembre de 2022), para mayor ampliación ver nota 13. Así mismo presenta saldo en cuentas corrientes con el mismo banco al 30 de junio de 2024 por \$1,409.78 (\$1,710.96 al 31 de diciembre de 2023).

24. Régimen fiscal

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

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

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

25. Información sobre custodia de valores y otros activos

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 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	30 de junio de 2024
Especificación de Garantía	De exacto Cumplimiento a favor de los Partícipes de los Fondo de Inversión administrados por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión
N° Referencia	250182 por tramo de \$750.00 251651 por tramo de \$2,700.00 254172 por tramo de \$900.00 259008 por tramo de \$2,000.00
Emisores	Seguros e Inversiones, S.A.
Representante de los Beneficiarios	Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Monto de la Garantía	\$6,350.00
% con relación al Patrimonio del Fondo	9.16
Vigencia	22-5-2025 para tramo de \$2,000.00; 6-12-2024 para tramo de \$900.00; 27-09-2024 para tramo de \$2,700.00 y 9-08-2024 para tramo de \$750.00.

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

Detalle	31 de diciembre de 2023
Especificación de Garantía	De exacto Cumplimiento a favor de los Partícipes de los Fondo de Inversión administrados por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión
N° Referencia	247390 por tramo de \$1,000.00 250182 por tramo de \$750.00 251651 por tramo de \$2,700.00 254172 por tramo de \$900.00
Emisores	Seguros e Inversiones, S.A.
Representante de los Beneficiarios	Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Monto de la Garantía	\$5,350.00
% con relación al Patrimonio del Fondo	8.22
Vigencia	6-12-2024 para tramo de \$900.00; 27-09-2024 para tramo de \$2,700.00; 9-08-2024 para tramo de \$750.00; y 22-05-2024 para tramo de \$1,000.00

27. Límites, prohibiciones y excesos de inversiones

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presentaba excesos en los límites de inversión establecidos en las Normas Técnicas para las Inversiones de los Fondos de Inversión (NDMC-07). Y en las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17). Por otro lado, el Fondo se encuentra en el plazo para el cumplimiento de límites establecido en el artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios (NDMC-17).

28. Litigios pendientes

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no existían litigios pendientes en contra del Fondo.

29. Tercerización de servicios

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 los servicios de Auditoría Interna, Oficialía de Cumplimiento y Tecnología fueron prestados por Banco Atlántida El Salvador, S.A., con quien se tiene un contrato firmado de plazo indefinido.

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

30. Pasivos y activos contingentes

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, no existían activos y pasivos contingentes.

31. Calificación de Riesgo

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

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

Fecha de Comité: 29/04/2024

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

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

- **Riesgo Fiduciario AA**
La administración del fondo cuenta con capacidad para llevar a cabo una muy buena gestión de los recursos a su cargo. El riesgo fiduciario es considerablemente bajo como resultado de al menos la concurrencia de la capacidad profesional de los administradores, el muy buen diseño organizacional y de procesos, la efectiva ejecución de dichos procesos, así como por el uso de sistemas de información de muy alta calidad.

- **Perspectiva: Estable**

Empresa calificadoradora de riesgo: SCRiesgo Rating Agency.

Sesión ordinaria: N° 6052024.

Fecha de ratificación: 23 de abril de 2024.

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

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

- **Perspectiva: estable.**
Se percibe una baja probabilidad de que la clasificación varíe en el mediano plazo.

(SLV)

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

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

Notas a los estados financieros intermedios

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

32. Diferencias significativas entre las Normas de Contabilidad NIIF y las Normas emitidas por el regulador

Al 30 de junio de 2024 y 2023 la administración del Fondo de Inversión ha determinado las diferencias principales entre el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión, el cual es la base para la elaboración de los Estados Financieros a los cuales hacen referencia las Notas a los Estados Financieros y las Normas de Contabilidad NIIF, de acuerdo con el siguiente detalle:

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

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

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

34. Bienes y derechos recibidos en pago

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el Fondo no reporta Bienes y derechos recibidos en pago.

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

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



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

Índice del contenido
31 de diciembre de 2023 y 2022

	Nº página
Informe de los Auditores Independientes	1-4
Estados Financieros:	
Balance General	5
Estado de Resultado Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9-41



Informe de los Auditores Independientes

A los Partícipes del
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ (“el Fondo”), que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2023, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha han sido preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con las Normas Contables para Fondos de Inversión vigentes en El Salvador.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras 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, la cual describe las bases de contabilidad y principales políticas contables. Los estados financieros y sus notas han sido preparados de conformidad con las normas contables para fondos de inversión vigentes en El Salvador, cuyas diferencias con las Normas Internacionales de Información Financiera se detallan en la nota (32) a los estados financieros.
- Compañías afiliadas y relacionadas: Llamamos la atención a la nota (23) a los estados financieros que describe que el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ es miembro de un grupo de compañías afiliadas y relacionadas que están bajo una misma dirección y control, existiendo transacciones con las mismas. En consecuencia, es posible que las condiciones bajo las cuales se llevan a cabo las transacciones no sean las mismas que resultarían de ser éstas con entidades independientes.

Estos asuntos no afectan nuestra opinión sobre los estados financieros.



Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos. El asunto es el siguiente:

Inversiones financieras y propiedades de inversión (véanse las notas a los estados financieros relacionados con las inversiones financieras y propiedades de inversión)

Resumen del asunto clave	Cómo el asunto fue abordado en la auditoría
<p>Al 31 de diciembre de 2023, las inversiones financieras tienen un saldo de US\$ 8,594.21 miles, los cuales son significativos para los estados financieros.</p> <p>Las inversiones financieras son reconocidas a valor razonable con cambios en resultados. El Fondo determina el valor razonable en base a la metodología desarrollada por la entidad, así como ciertos supuestos que se consideraron como significativos en nuestra auditoría.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none">• Pruebas de controles internos relevantes sobre adquisiciones de inversiones del Fondo.• Prueba de evaluación de los modelos de valor razonable usados y aprobados por el gobierno corporativo del Fondo para la valuación de los instrumentos financieros y cálculo independiente de los precios de tales inversiones.• Pruebas sobre la integridad, existencia y exactitud de los saldos de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2023.
<p>Al 31 de diciembre de 2023, las propiedades de inversión tienen un saldo de US\$ 69,786.31 miles, los cuales son significativos para los estados financieros.</p> <p>Las propiedades de inversión son reconocidas a valor razonable con cambios en resultados. El Fondo determina el valor razonable en base a la valoración de peritos en cumplimiento al requerimiento regulatorio.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none">• Pruebas de validación de cumplimiento regulatorio sobre la determinación del valor razonable para las propiedades de inversión.• Pruebas sobre la integridad, existencia y exactitud de los saldos de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023.

Otro Asunto

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2022 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otro auditor quien en su informe del 20 de enero de 2023 expresó una opinión sin salvedades.

Otra Información

La dirección es responsable por la otra información. La otra información comprende la memoria de labores de 2023 del Fondo, la cual se espera que esté disponible para nosotros después de la fecha de nuestro informe de auditoría sobre los estados financieros.



Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre ésta.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada arriba cuando esté disponible para nosotros, y de esa forma, considerar si la otra información es significativamente inconsistente con los estados financieros y nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o si parece presentar inconsistencias significativas.

Cuando leamos la memoria de labores de 2023, en caso de que concluyamos que la misma contiene inconsistencias significativas, se nos requiere reportar este hecho a los encargados del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Dirección y los Encargados del Gobierno de la Entidad en Relación con los Estados Financieros

La dirección es responsable de la preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las normas contables para fondos de inversión vigentes en El Salvador, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o equivocación.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si se tiene la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la entidad tienen la responsabilidad de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, debido a fraude o equivocación, 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 Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte errores significativos cuando existen. Los errores pueden deberse a fraude o equivocación y se consideran significativos si, individualmente o de forma agregada, 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 Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros debido a fraude o equivocación, 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 errores significativos debido a fraude es más elevado que en el caso de errores significativos debido a equivocación, 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.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.



- 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 significativa relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluyéramos que existe una incertidumbre significativa, 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 futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser un negocio en marcha.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación a los encargados del gobierno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, determinamos los que han sido más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente dichos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

Informe sobre Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

De conformidad con la NRP-018, *Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa*, hemos emitido informes que contienen nuestra opinión con esta misma fecha y por separado sobre el cumplimiento del control interno de la entidad.

KPMG, S.A.
Registro N° 422
Ciro Rómulo Mejía González
Representante Legal

Adonay Antonio Flores Ramírez
Director Encargado de la Auditoría
Registro N° 3360

San Salvador, El Salvador
14 de febrero de 2024



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

Balance General

Al 31 de diciembre 2023 y 2022

(Cifras en miles de Dólares de los Estados Unidos de América, excepto el número de cuotas de participación y su valor unitario)

Activo	Nota	2023 US\$	2022 US\$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1,721.25	3,109.05
Inversiones financieras	7	8,594.21	8,332.66
Cuentas por cobrar netas	8	173.94	212.67
Impuestos		1.86	4.77
Otros activos		48.59	0.00
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	69,786.31	52,169.37
Total activos		80,326.16	63,828.52
Pasivo			
Pasivos corrientes:			
Préstamos con bancos y otras entidades del Sistema Financiero	13	550.79	8,164.74
Cuentas por pagar	11	1,068.31	809.87
Impuestos por pagar		32.13	23.59
Pasivos no corrientes:			
Préstamos de largo plazo	13	13,242.11	5,981.54
Depósitos en garantía recibidos a largo plazo		377.61	289.81
Total pasivos		15,270.95	15,269.55
Patrimonio:			
Participaciones	15	60,795.32	46,311.25
Patrimonio restringido		4,259.89	2,247.74
Total patrimonio		65,055.21	48,558.99
Total pasivo y patrimonio		80,326.16	63,828.54
Número de cuotas de participación emitidas y pagadas		11,344	8,771
Valor unitario de cuota de participación		5,734.77	5,536.31

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

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

Estado de Resultado Integral

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras en miles de Dólares de los Estados Unidos de América, excepto el número de cuotas de participación)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Ingresos de operación:			
Ingresos por inversiones	16,18	642.28	409.72
Ingresos por propiedades de inversión	9.1, 17 y 19	6,324.90	3,980.02
Gastos de operación:			
Gastos financieros por operaciones con instrumentos financieros	16, 18	(27.64)	(61.52)
Gastos por gestión	20	(1,140.70)	(846.91)
Gastos generales de administración y comités	21	(293.96)	(215.27)
Resultados de operación		<u>5,504.88</u>	<u>3,266.04</u>
Gastos por obligaciones con instituciones financieras	13	(1,002.26)	(823.30)
Otros ingresos y gastos	22	20.02	(66.25)
Utilidad del ejercicio		<u>4,522.64</u>	<u>2,376.49</u>
Otra utilidad integral			
Inversión		0.00	1,797.71
Resultado integral total del período		<u>4,522.64</u>	<u>4,174.20</u>
Ganancias por título participación básicas (expresada en moneda (US\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota):		<u>0.44</u>	<u>0.28</u>
Beneficios netos por cuota			
Beneficios netos por distribuir		0.06	0.28
Número de cuotas de participación emitidas y pagadas		<u>11,344.00</u>	<u>8,771.00</u>

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

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

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	<u>Participaciones</u> US\$	<u>Resultados del presente ejercicio</u> US\$	<u>Patrimonio restringido</u> US\$	<u>Patrimonio total</u> US\$
Balance al 31 de enero de 2022		38,384.17	495.89	450.02	39,330.08
Incremento por nuevas cuotas de participación		7,927.09	0.00	0.00	7,927.09
Beneficios distribuidos		0.00	(2,872.37)	0.00	(2,872.37)
Ajuste por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad del período		0.00	2,376.48	1,797.71	1,797.71
Balance al 31 de diciembre de 2022	15	<u>46,311.26</u>	<u>0.00</u>	<u>2,247.73</u>	<u>48,558.99</u>
Incremento por nuevas cuotas de participación		14,484.06	0.00	0.00	14,484.06
Beneficios distribuidos de inversión		0.00	(2,510.49)	0.00	(2,510.49)
Utilidad del período		0.00	0.00	0.00	0.00
Balance al 31 de diciembre de 2023	15	<u>60,795.32</u>	<u>0.00</u>	<u>2,012.16</u>	<u>4,522.65</u>
		<u>60,795.32</u>	<u>0.00</u>	<u>4,259.89</u>	<u>65,055.21</u>

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

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

Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:			
Intereses recibidos		81.28	90.82
Dividendos recibidos		302.53	0.00
Depósitos por arrendamientos operativos recibidos		87.80	63.18
Cobros a inquilinos		4,634.77	3,777.41
Pagos a proveedores de servicios		(1,205.06)	(174.20)
Pago de intereses sobre préstamos		(1,002.77)	(864.63)
Otros pagos relativos a la actividad		(50.91)	(833.37)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>2,847.64</u>	<u>2,059.21</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones financieras		0.00	(8,002.49)
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(15,884.03)	(7,559.93)
Efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>(15,884.03)</u>	<u>(15,562.42)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:			
Aportes de los partícipes		14,484.06	7,927.09
Préstamos recibidos		8,000.00	8,000.00
Préstamos pagados		(8,353.87)	(170.12)
Pago de Beneficios a Partícipes		(2,481.60)	(2,325.61)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>11,648.59</u>	<u>13,431.36</u>
Disminución neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(1,387.80)	(71.85)
Efectivo y equivalente de efectivo al 1 de enero		3,109.05	3,180.90
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre	6	<u>1,721.25</u>	<u>3,109.05</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras en miles de dólares de los Estados Unidos de América, excepto las cuotas de participación y su valor unitario)

Nota 1 Identificación del Fondo

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

El Fondo inició operaciones el 10 de septiembre de 2019.

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

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

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

- c. Los Estados Financieros que se presentan son, el Balance General al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y el resto de los estados financieros cubren el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- d. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ es clasificado como cerrado, constituido en El Salvador con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.
- e. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, tiene por objeto la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado salvadoreño, tanto del sector público como del sector privado, así como en certificados de depósitos a plazo fijo, cuotas de participación en fondos de inversión abiertos, cuentas de ahorro y corrientes. Es un Fondo de mediano a largo plazo debido a su composición de cartera de inversiones.

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

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

Notas a los Estados Financieros

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

Nota 2 Bases de Preparación

a) Declaración sobre las bases de preparación

Las normas utilizadas en la preparación de los estados financieros han sido emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva. Los estados financieros han sido preparados por la Gestora con base a las normas emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva que le son aplicables y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), prevaleciendo la normativa emitida por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva, 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.

b) Bases de medición

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

c) Moneda funcional y de presentación

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (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 se deja intacto. El valor unitario de las cuotas de participación se expresa en cifras absolutas.

Notas a los Estados Financieros

d) Uso de estimaciones y criterios:

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

e) Cambios en políticas contables

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no había efectuado ningún cambio en las políticas contables.

Nota 3 Políticas Contables Significativas

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

b) Activos y pasivos financieros

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

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

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

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

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

Medición del valor razonable

Los precios los obtendrá de las siguientes fuentes:

- a) En el caso de instrumentos financieros de emisores locales, los precios que provea un agente especializado en valuación de valores;

Notas a los Estados Financieros

- b) En el caso de instrumentos financieros de emisores extranjeros, los precios que provea un agente especializado en valuación de valores o un sistema de información bursátil o financiero internacional reconocido por la Superintendencia; y
- c) Respecto de los instrumentos financieros cuyos precios no puedan ser obtenidos de ninguna de las fuentes citadas anteriormente, el Fondo ha definido una metodología propia para la valoración de dichos instrumentos, la cual está disponible en cualquier momento para ser verificada por la Superintendencia.
- c) *Transacciones en moneda extranjera*
El Fondo elabora sus estados financieros en dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultado integral que se incluyen.
- d) *Propiedades de inversión*
El Fondo reconoce las propiedades de inversión como activos cuando y sólo cuando:
 - a) Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia el Fondo; y
 - b) El costo del activo puede ser medido de forma confiable.

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

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

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

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

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

Cuando se efectúan erogaciones para sustituir uno o varios componentes de las propiedades de inversión, estos montos se incluirán como parte del costo de las propiedades de inversión a sustituir, al mismo tiempo se retirará el componente que se está sustituyendo. El Fondo en el caso de las construcciones y remodelaciones cuando concluya que el valor razonable de éstas no puede ser medido en forma fiable, lo medirá por su costo transitoriamente hasta que pueda determinar el valor razonable al completar las construcciones y remodelaciones.

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

Notas a los Estados Financieros

Medición posterior

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

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

Nota 4 Política de Inversión

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

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

Notas a los Estados Financieros

Dimensión	Descripción
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>
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>

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

Notas a los Estados Financieros

Dimensión	Descripción
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, 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 Inmobiliario o inquilinos de otros Fondos Inmobiliarios administrados por la misma Gestora.</p>
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.

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

Notas a los Estados Financieros

Dimensión	Descripción
Plazo para el cumplimiento de límites endeudamiento	La Gestora deberá cumplir los límites de endeudamiento de forma inmediata a partir del momento que alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes del Fondo al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos.
Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora	
Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora	<p>Los excesos a los límites de inversión definidos en la política de inversiones de los Fondos Inmobiliarios, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, indicando además las causas de estos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos.</p> <p>La Gestora contará con un plazo de hasta noventa días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública o de hasta seis meses prorrogables por una sola vez por un período similar, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios.</p> <p>Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario; b. Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo Inmobiliario; c. Los ocurridos en los plazos en que el Fondo Inmobiliario alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos; y d. Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.

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

Notas a los Estados Financieros

Política de Inversión Financiera

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

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

Política de Inversión

1. Títulos financieros	Min	Max	Base
Valores de titularización	0 %	50 %	De los activos del Fondo de titularización del 20% de la cartera financiera
Cuotas de participación de fondos abiertos	0 %	50 %	De las cuotas colocadas por otros fondos del 20% de la cartera financiera
Cuotas de participación de fondos cerrados	0 %	50 %	De las cuotas colocadas por otros fondos del 20% de la cartera financiera
Certificados de inversión	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Papel bursátil	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Otros	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
2. Clasificación de riesgo valores locales			
Corto plazo desde N3	0 %	100 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Mediano plazo desde BBB-	0 %	100 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
3. Sector Económico			
Servicios	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Comercio	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Finanzas	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Industrial	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Otros	0 %	80 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
4. Origen de instrumentos			
Local	0 %	100 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
5. Por concentración de grupo			
Emisiones realizadas por vinculadas	0 %	10 %	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
6. Duración del portafolio			
Duración promedio del portafolio	0 días	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

Notas a los Estados Financieros

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:

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

Notas a los Estados Financieros

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

Nota 5 Gestión de los Riesgos Financieros y Operacionales

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

a) Riesgo de mercado

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

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

A continuación, se muestra el indicador de Valor en Riesgo (Value at Risk, VaR por sus siglas en inglés) que refleja la posición de riesgos por medio del Valor en Riesgo, que refleja la probabilidad de que el Fondo deba asumir una pérdida, proveniente de la cartera financiera, asumida durante el período del 1 de enero al 31 de diciembre 2023 y 2022:

Mes	2023		2022	
	VaR US\$	VaR %	VaR US\$	VaR %
Enero	977.10	2.00 %	0.00	0.00 %
Febrero	963.71	1.97 %	0.00	0.00 %
Marzo	1,011.76	2.08 %	0.00	0.00 %
Abril	1,033.36	2.12 %	0.00	0.00 %
Mayo	1,278.88	2.28 %	310.93	0.78 %
Junio	1,334.59	2.40 %	409.87	1.04 %
Julio	1,268.53	2.24 %	504.13	1.12 %
Agosto	1,324.41	2.32 %	495.64	1.10 %
Septiembre	1,362.27	2.40 %	739.53	1.65 %
Octubre	1,411.86	2.46 %	1,581.72	3.46 %
Noviembre	1,499.98	2.61 %	1,518.99	3.31 %
Diciembre	1,772.18	2.72 %	1,507.42	3.10 %

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

Notas a los Estados Financieros

2023		
Mes	Volatilidad	Duración Modificada (años)
Enero	0.86 %	0.0027
Febrero	0.84 %	0.0027
Marzo	0.90 %	0.0027
Abril	0.91 %	0.0027
Mayo	0.98 %	0.0027
Junio	1.03 %	0.0027
Julio	0.96 %	0.0027
Agosto	1.00 %	0.0027
Septiembre	1.03 %	0.0027
Octubre	1.06 %	0.0027
Noviembre	1.12 %	0.0027
Diciembre	1.17 %	0.0027

- b) **Riesgo de tipo de cambio:**
Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. Todas las operaciones están denominadas en dólares de los Estados Unidos de América y, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario. El Fondo no tiene activos y pasivos denominados en otra moneda distinta al dólar de los Estados Unidos de América.
- c) **Riesgo de tasa de Interés:**
Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros del Fondo fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. El ingreso y flujos de efectivo del Fondo están influenciados por estos cambios. Para más información sobre límites y herramientas de medición consultar AC-008 Manual para la Gestión Integral de Riesgos.
- d) **Riesgo de precio:**
Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. Atlántida Capital administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros. Para más información sobre límites y herramientas de medición consultar AC-008 Manual para la Gestión Integral de Riesgos.
- e) **Riesgo de liquidez:**
Es el riesgo que el Fondo tenga dificultades en obtener financiamiento para cumplir sus compromisos relacionados a instrumentos financieros. El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración del Fondo mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

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

Notas a los Estados Financieros

El siguiente cuadro muestra el comportamiento de la cartera financiera del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

<u>Mes</u>	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	<u>Alta liquidez</u>	<u>Otros valores</u>	<u>Alta liquidez</u>	<u>Otros valores</u>
Enero	4 %	96 %	6 %	94 %
Febrero	4 %	96 %	6 %	94 %
Marzo	5 %	95 %	6 %	94 %
Abril	4 %	96 %	6 %	94 %
Mayo	14 %	86 %	6 %	94 %
Junio	4 %	96 %	6 %	94 %
Julio	3 %	97 %	3 %	97 %
Agosto	4 %	96 %	5 %	95 %
Septiembre	4 %	96 %	5 %	95 %
Octubre	3 %	97 %	4 %	96 %
Noviembre	2 %	98 %	4 %	96 %
Diciembre	2 %	98 %	5 %	95 %

I. Activos financieros mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez

El siguiente cuadro muestra el detalle de los activos mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

<u>2023</u>					
<u>Título</u>	<u>Valor US\$</u>	<u>Clasificación de Riesgo</u>	<u>Plazo en días</u>	<u>Días al vencimiento</u>	
Cuentas corrientes:					
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	1,710.96	AA-	0	0	
Banco de América Central, S.A.	2.25	AAA	0	0	
Banco Agrícola, S.A.	0.20	AAA	0	0	
<u>2022</u>					
<u>Título</u>	<u>Valor US\$</u>	<u>Clasificación de Riesgo</u>	<u>Plazo en días</u>	<u>Días al vencimiento</u>	
Cuentas corrientes:					
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	3,095.73	AA-	0	0	
Banco de América Central, S.A.	2.22	AAA	0	0	
Banco Agrícola, S.A.	0.20	AAA	0	0	

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no contaba con instrumentos financieros derivados.

Notas a los Estados Financieros

III. Partidas fuera de Balance General

Las partidas fuera de Balance General se describen a continuación:

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

	31 de diciembre 2022	<u>Vencimiento</u>
	<i>US\$</i>	
Garantías constituidas a favor de los partícipes	3,950.00	Menos de un año
Valores propios en custodia	<u>50,047.39</u>	Más de un año a cinco años
Total	<u>53,997.39</u>	

IV. Riesgo de crédito

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

V. Activos financieros deteriorados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no poseía activos financieros deteriorados.

VI. Valor de activos y pasivos financieros

i) Jerarquía del valor razonable

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

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

Notas a los Estados Financieros

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

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

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se reportan transferencias de activos entre los niveles superiores o inferiores en la jerarquía de valor razonable.

iii) **Técnicas de valuación de insumos utilizados para la Medición del Valor Razonable**

La Gestora ha desarrollado un manual de valoración, en donde se establecen los criterios técnicos para la valoración de los instrumentos en los que inviertan los Fondos, este documento ha sido aprobado por la Junta Directiva de Atlántida Capital. Asimismo, no se tienen observaciones por parte del ente supervisor.

- Para la valoración de títulos locales, se parte del precio de mercado del instrumento y se considera el valor de los flujos de capital e intereses del instrumento, descontados a la tasa interna de retorno que iguale los flujos y el precio sucio del instrumento.
- Para la valoración de títulos de deuda de emisores extranjeros y fondos de inversión extranjeros, La Gestora Atlántida Capital, reconocerá únicamente como precio de referencia aquel reportado por el sistema de información electrónica “Bloomberg” al cierre de la sesión bursátil.
- Para la valoración de acciones y fondos cerrados extranjeros, las fuentes para la obtención de precios son: Bloomberg y las bolsas o mercados de valores considerados primarios, es decir donde se encuentre listado el instrumento.
- Para valoración de acciones no inscritas en una bolsa, se utilizará el método de valor presente de los flujos futuros de los accionistas (“Free Cash Flow To Equity (FCFE)”) correspondiente a cada una de las acciones emitidas por la empresa o sociedad objeto de inversión.
- Par la valoración de inmuebles, se considera el flujo de alquileres y gastos del activo, descontados a una tasa estimada por medio del modelo CAPM (“Capital Asset Pricing Model”).
- Para valoración de títulos representativos de deuda no inscritos en una bolsa, se valorizarán al valor presente de los flujos futuros de pago del instrumento, descontados a la tasa interna de retorno el día de valorización.

Notas a los Estados Financieros

iv) Activos financieros medidos al valor razonable

El siguiente cuadro muestra los activos del Fondo medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

2023

<u>Activo</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Cuotas de participación	<u>0.00</u>	<u>8,594.21</u>	<u>0.00</u>

2022

<u>Activo</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Cuotas de Participación	<u>0.00</u>	<u>8,332.66</u>	<u>0.00</u>

f) Riesgo operacional

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

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

Durante 2023 y 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Nota 6 Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la composición del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo era la siguiente:

	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Depósitos en cuenta corriente	1,713.41	3,098.15
Productos financieros por cobrar	7.84	10.90
Total	<u>1,721.25</u>	<u>3,109.05</u>

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

	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Depósitos en cuenta corriente	1,713.41	3,098.15
Productos financieros por cobrar	7.84	10.90
Total partidas del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>1,721.25</u>	<u>3,109.05</u>
Saldo de efectivo y equivalentes según Estado de Flujos de Efectivo	<u>1,721.25</u>	<u>3,109.05</u>

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no poseía disponible restringido.

Nota 7 Inversiones Financieras

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

<u>Por Instrumento</u>	<u>Valor razonable</u>	
<u>Tipo Instrumento</u>	Al 31 de diciembre de <u>2023</u> US\$	Al 31 de diciembre de <u>2022</u> US\$
Inversiones en fondos de inversión	<u>8,594.21</u>	<u>8,332.66</u>

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

Notas a los Estados Financieros

<u>Por Emisor</u>	<u>Emisor</u>	<u>Instrumento</u>	<u>Valor razonable</u>	
			<u>Al 31 de diciembre de 2023</u> <u>US\$</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u> <u>US\$</u>
	Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida	Participaciones	<u>8,594.21</u>	<u>8,332.66</u>

b) Activos financieros cedidos en garantía:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había cedido títulos en garantía.

c) Activos financieros pendientes de liquidación:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo a la fecha de preparación de los Estados Financieros no tenía activos pendientes de liquidar.

d) Inversiones financieras recibidas en pago:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había recibido inversiones financieras como pago.

Límites de Inversión:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo a la fecha de preparación de los Estados Financieros no excedió los límites permitidos de inversión en cartera financiera. Lo anterior acorde al artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios.

Nota 8 Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre 2023 y 2022 el Fondo presenta saldos en cuentas por cobrar de US\$ 173.94 y US\$ 212.67, respectivamente, que se compone de la siguiente forma.

	<u>2023</u> <u>US\$</u>	<u>2022</u> <u>US\$</u>
Alquileres por cobrar	173.74	212.67
Otras cuentas por cobrar	0.20	0.00
	<u>173.94</u>	<u>212.67</u>

Las cuentas por cobrar por alquileres corresponden a la provisión diaria de los últimos días del mes de diciembre 2023 y 2022.

Nota 9 Propiedades de Inversión

9.1 Propiedades de Inversión

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

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

Notas a los Estados Financieros

b) El saldo de las propiedades de inversión por el año finalizado al 31 de diciembre de 2023 se presenta de la siguiente manera:

<u>Inmueble</u>	<u>Saldo al 31/12/2022</u> US\$	<u>Adquisición</u> US\$	<u>Mejoras y otros</u> US\$	<u>Plusvalía (Minusvalía)</u> US\$	<u>Saldo al 31/12/2023</u> US\$
Edificio Torre Futura	8,363.43	0.00	0.00	149.81	8,513.24
Edificio Avante	5,395.20	0.00	0.00	99.63	5,494.83
Edificio Centro Financiero Banco Atlántida	10,263.98	0.00	60.01	105.00	10,428.99
Inmuebles Confía (Condominio comercial Loma Linda y terrenos Confía)	6,895.00	0.00	0.00	106.00	7,001.00
Bodegas Westgate	8,325.00	0.00	0.00	125.00	8,450.00
Edificio Insigne	5,428.54	0.00	0.00	91.12	5,519.66
Nave 9 Zona Franca Internacional	4,006.40	0.00	0.00	588.60	4,595.00
Edificio Centro Financiero Optima	1,052.52	0.00	0.00	217.48	1,270.00
Local Torre Futura	334.24	0.00	0.00	35.33	369.57
Inmueble SISA	1,352.53	0.00	0.00	172.47	1,525.00
Inmueble San Antonio Abad	752.53	0.00	0.00	42.47	795.00
Inmueble Col. Maquilishuat	0.00	6,804.45	0.00	0.00	6,804.45
Edificio Construcciones Consolidadas	0.00	403.79	0.00	0.00	403.79
Condominio El Encuentro Opico	0.00	676.99	0.00	0.00	676.99
Condominio El Encuentro Sonsonate	0.00	432.49	0.00	0.00	432.49
Edificio Centro Confía Manuel E. Araujo	0.00	7,506.30	0.00	0.00	7,506.30
	<u>52,169.37</u>	<u>15,824.02</u>	<u>60.01</u>	<u>1,732.91</u>	<u>69,786.31</u>

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año finalizado al 31 de diciembre de 2022 el siguiente detalle:

<u>Inmueble</u>	<u>Saldo al 31/12/2021</u> US\$	<u>Adquisición</u> US\$	<u>Mejoras y otros</u> US\$	<u>Plusvalía (Minusvalía)</u> US\$	<u>Saldo al 31/12/2022</u> US\$
Edificio Torre Futura	8,238.27	0.00	32.63	92.54	8,363.44
Edificio Avante	5,319.60	0.00	0.00	75.59	5,395.19
Edificio Centro Financiero Banco Atlántida	10,005.97	0.00	29.08	228.93	10,263.98
Inmuebles Confía (Condominio comercial Loma Linda y terrenos Confía)	6,687.44	0.00	0.00	207.56	6,895.00
Bodegas Westgate	7,806.25	0.00	0.00	518.75	8,325.00
Edificio Insigne	4,754.20	0.00	0.00	674.34	5,428.54
Nave 9 Zona Franca Internacional	0.00	4,006.40	0.00	0.00	4,006.40
Edificio Centro Financiero Optima	0.00	1,052.52	0.00	0.00	1,052.52
Local Torre Futura	0.00	334.24	0.00	0.00	334.24
Inmueble SISA	0.00	1,352.53	0.00	0.00	1,352.53
Inmueble San Antonio Abad	0.00	752.53	0.00	0.00	752.53
	<u>42,811.73</u>	<u>7,498.22</u>	<u>61.71</u>	<u>1,797.71</u>	<u>52,169.37</u>

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 los ingresos generados por rentas de los inmuebles fueron de US\$ 4,591.99 (US\$ 3,980.02 en 2022), el Fondo había incurrido en gastos por mantenimiento de las propiedades de inversión por un monto de US\$ 36.76 en el mismo período reportado en 2023 (US\$ 27.75 en 2022).

- c) Restricciones cobro de ingresos derivados de las propiedades de inversión
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no posee restricciones de cobros, respectivamente.
- d) Obligaciones contractuales por adquisición o mantenimiento de propiedades de inversión. El Fondo no posee obligaciones que deriven de contratos por adquisición o mantenimiento de las Propiedades de Inversión por el año terminado el al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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 2023 y 2022 el Fondo no presenta propiedades mantenidas para la venta.

Bienes inmuebles recibidos en pago

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no había recibido bienes inmuebles en pago.

Nota 10 Pasivos Financieros a Valor Razonable

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 en el Fondo no existían saldos en pasivos financieros medidos a valor razonable.

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

Notas a los Estados Financieros

Nota 11 Cuentas por Pagar

El saldo de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue de US\$ 1,068.31 y US\$ 809.87, respectivamente, que se compone de la forma siguiente:

	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Comisiones por administración	115.24	80.15
Servicios de terceros	16.26	3.82
Rentas recibidas por anticipado	0.00	20.36
Retenciones impuesto sobre la renta	1.03	0.94
Otras cuentas por pagar	<u>935.78</u>	<u>704.60</u>
	<u>1,068.31</u>	<u>809.87</u>

Las otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Beneficios por pagar	733.49	568.29
Anticipos de clientes	<u>202.29</u>	<u>136.31</u>
Total	<u>935.78</u>	<u>704.60</u>

Los Beneficios por pagar correspondientes al 2023 serán distribuidos a más tardar el viernes 19 de enero de 2024 a la totalidad de los partícipes inscritos al 31 de diciembre de 2023.

Nota 12 Comisiones por Pagar

a) Comisiones pendientes de pago a la Gestora

Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo presentaba un monto de US\$ 115.24 (US\$ 80.15 en 2022) en concepto de comisiones pendientes de pago a Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión, los cuales forman parte de las cuentas por pagar.

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

Atlántida Capital, S.A, Gestora de Fondos de Inversión puede cobrar, en concepto de administración del Fondo, hasta un 3.00 % anual (provisionado a diario en base a días calendario y cobrada mensualmente) sobre el valor del Patrimonio del Fondo. Actualmente, la comisión de administración es de un 2.25 %.

c) Comisiones pagadas a la Gestora

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 se pagó a la Gestora Atlántida Capital, S.A. en concepto de comisiones por administración del fondo la suma de US\$ 1,105.62 (US\$ 831.73 en 2022).

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

Notas a los Estados Financieros

Nota 13 Préstamos por Pagar

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo refleja los siguientes préstamos con instituciones del sistema financiero:

	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Préstamo N° 3120908271 por un monto de US\$ 8,000.00 a una tasa de interés anual del 7.50 % por un plazo de 15 años otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S.A., otorgado el 18/05/2023, cuenta con garantía Hipotecaria.	7,831.01	0.00
Préstamo N° 3120814076 por un monto de US\$ 8,000.00 a una tasa de interés anual del 7.00 % por un plazo de 1 año otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S.A., otorgado el 16/05/2022, cuenta con garantía Hipotecaria.	0.00	8,000.00
Préstamo N° 3120609780 por un monto de US\$ 4,000.00 a una tasa de interés anual del 7.00 % por un plazo de 15 años otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S.A., otorgado el 11/09/2019, cuenta con garantía Hipotecaria.	3,545.26	3,665.36
Préstamo N° 3120700576 por un monto de US\$ 2,500.00 a una tasa de interés anual del 7.00 % por un plazo de 15 años otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S.A., otorgado el 15/12/2020, cuenta con garantía Hipotecaria.	2,376.75	2,440.52
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120908271 por un monto de US\$ 8,000.00	19.01	0.00
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120814076 por un monto de US\$ 8,000.00	0.00	19.97
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120603780 por un monto de US\$ 4,000.00	13.59	13.39
Intereses pendientes de pago por préstamo N° 3120700576 por un monto de US\$ 2,500.00	7.28	7.04
Total	<u>13,792.90</u>	<u>14,146.28</u>
Porción que vence en un año	<u>(550.79)</u>	<u>(8,164.74)</u>
Porción a largo plazo	<u>13,242.11</u>	<u>5,981.54</u>

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

	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Gastos por intereses por obligaciones financieras	1,002.26	783.11
Comisiones por obligaciones financieras	0.00	40.19
Total	<u>1,002.26</u>	<u>823.30</u>

Notas a los Estados Financieros

Nota 14 Provisiones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no tenía provisiones.

Nota 15 Patrimonio

a. Cuotas de participación

Número de cuotas de participación emitidas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el número de cuotas de participación del Fondo asciende a 11,344 y 8,771, respectivamente, las cuales han sido emitidas y pagadas.

Cuotas de participación por tipos de aportes

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

Valor unitario de cuotas de participación

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el valor unitario de las cuotas de participación es de US\$ 5,734.77 y US\$ 5,536.31, respectivamente.

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

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

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

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

Saldo inicial al 1 de enero de 2022	7,303
Aportes del período por nuevas emisiones	<u>1,468</u>
Saldo al 31 de diciembre 2022	<u>8,771</u>

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

Notas a los Estados Financieros

Estructura de participación de los partícipes en el Fondo al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

<u>Diciembre 2022</u>		
<u>Tipo de partícipe</u>	<u>Cuotas</u>	<u>% de participación</u>
Natural	114	1.30 %
Jurídico	8,657	98.70 %
	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, éste debe vender sus cuotas en mercado secundario por medio de una Bolsa de Valores.

b. Aumentos de capital

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 se emitieron 1,468 nuevas cuotas de participación ascendiendo a US\$ 7,927.09, las cuales ya fueron pagadas.

c. Disminuciones de capital voluntarias y parciales.

Durante el período que finalizó al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se realizaron disminuciones de capital.

d. Elementos adicionales a las participaciones:

La utilidad del período terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 que acompañan a las participaciones asciende a US\$ 4,522.64 y US\$ 2,376.49, respectivamente.

El Patrimonio restringido es resultado de la plusvalía de los inmuebles en los que ha invertido el Fondo, ascendiendo el valor a US\$ 4,259.89 al 31 de diciembre de 2023, de esto US\$ 3,980.65 es por plusvalías y US\$ 279.24 restante por inversiones en cuotas de participación en Fondos de Inversión (US\$ 2,247.74 por plusvalías en 2022).

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

Notas a los Estados Financieros

e. Beneficios netos por distribuir:

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

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

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2023 y 2022, los beneficios netos por distribuir ascienden a US\$ 733.49 y US\$ 568.29, respectivamente.

f. Valor unitario de cuotas de participación

Al 31 de diciembre de 2023 el número de cuotas emitidas asciende a 11,344 y el valor unitario de las cuotas de participación asciende a US\$ 5,734.77, totalizando un patrimonio de US\$ 65,055.21 y al 31 de diciembre de 2022 el número de cuotas emitidas fueron 8,771 con valor unitario de las cuotas de participación de US\$ 5,536.31. con un patrimonio de US\$ 48,558.99.

g. Total de cuotas de participación

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

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

Nota 16 Ingresos por Intereses y Dividendos

A continuación, se detallan los ingresos por intereses y dividendos del Fondo correspondiente por el año terminado el 3 de diciembre 2023 y 2022, respectivamente.

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

Ingresos:

	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Intereses por depósito en cuentas corrientes	78.21	78.75
Intereses por instrumentos de reporto	0.00	0.67
Ingresos por inversiones en fondos de inversión	<u>0.00</u>	<u>330.29</u>
Total	<u>78.21</u>	<u>409.71</u>

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

Notas a los Estados Financieros

Gastos:	<u>2023</u> <i>US\$</i>	<u>2022</u> <i>US\$</i>
Comisiones Operaciones Bursátiles	18.29	36.30
Custodia de Valores	5.29	2.69
Otros	<u>0.01</u>	<u>22.41</u>
Total	<u>23.59</u>	<u>61.40</u>

Método de cálculo de intereses aplicados

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

b) Ingresos no reconocidos por activos financieros deteriorados

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

c) Intereses, Ingresos financieros y dividendos pendientes de cobro

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 los ingresos financieros devengados y no percibidos por el Fondo son los siguientes:

Ingresos no percibidos	<u>2023</u> <i>US\$</i>	<u>2022</u> <i>US\$</i>
Intereses por deposito en cuentas corrientes	0.00	10.90
Ingresos por inversiones en fondos de inversión	<u>279.24</u>	<u>330.29</u>
Total	<u>279.24</u>	<u>341.19</u>

Nota 17 Ingresos por Arrendamientos

Arrendamiento operativo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 el Fondo presenta un monto de US\$ 4,591.99, (US\$ 3,980.02 en 2022) en concepto de ingresos por arrendamiento operativo.

Notas a los Estados Financieros

Nota 18 Ganancias o Pérdidas en Inversiones Financieras

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

Por el período terminado el 31 de diciembre 2023 y 2022 el Fondo no presenta ingresos y gastos generados por ventas de activos y pasivos financieros.

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

Las ganancias o pérdidas provenientes de las variaciones en el valor razonable de activos y pasivos financieros se muestran a continuación, para el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Medidas	2023		2022	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Ganancias	564.07	0.00	131.92	0.00
Pérdidas	(4.05)	0.00	(0.12)	0.00
Resultado	560.02	0.00	131.80	0.00

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo presenta ganancias por revalúo de sus propiedades de inversión por un monto de US\$ 1,732.91 y US\$ 1,797.71, respectivamente.

Nota 20 Gastos por Gestión

- a) Remuneraciones por administración del Fondo

El gasto de comisiones por administración del Fondo por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascendió a US\$ 1,140.70 y US\$ 846.91, respectivamente.

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

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, durante el 2023 realizó cambios a la comisión de administración inicial del 2.00% anual, provisionada diaria, sobre el Patrimonio del Fondo, incrementando en octubre a 2.50 %, y disminuyendo en noviembre a 2.25 %. Durante 2022 la comisión fue del 2.00 %, sin presentar cambios en los porcentajes.

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

Notas a los Estados Financieros

Nota 21 Gastos Generales de Administración y Comités

Los gastos generales de administración y de Comités por el año terminado el 31 de diciembre 2023 y 2022 ascendieron a US\$ 293.96 y US\$ 215.27, respectivamente.

Nota 22 Otros Ingresos o Gastos

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo reporta otros ingresos y gastos – neto en concepto de comisiones bancarias, seguros y garantías por un valor de US\$ 20.02 y US\$ 66.25, respectivamente.

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 2023 y 31 de diciembre de 2022.

<u>Partícipe</u>	<u>Cuotas al 31 de diciembre 2023</u>	<u>Porcentaje de participación</u>	<u>Cuotas al 31 de diciembre 2022</u>	<u>Porcentaje de participación</u>
Atlántida Securities, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa	23	0.20 %	23	0.26 %
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	853	7.52 %	297	3.39 %
Atlántida Vida, S.A., Seguro de Personas	257	2.27 %	257	2.93 %
Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión.	<u>86</u>	<u>0.76 %</u>	<u>0</u>	<u>0.00 %</u>
Total	<u>1,219</u>	<u>10.75 %</u>	<u>577</u>	<u>6.58 %</u>

Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo presentaba saldo en préstamos por pagar a Banco Atlántida El Salvador, S.A., un valor de US\$ 13,753.02 (US\$ 14,146.27 al 31 de diciembre de 2022), para mayor ampliación ver nota 13. Así mismo presenta saldo en cuentas corrientes con el mismo banco al 31 de diciembre de 2023 por US\$ 1,710.96 (US\$ 3,095.73 al 31 de diciembre de 2022). El Fondo ha cancelado en concepto de comisión por administración a Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión, de acuerdo en lo indicado en el literal “c”, de la nota 12.

Durante el año 2023, se ha pagado en concepto de intereses al Banco Atlántida El Salvador, S.A., un valor que asciende a US\$ 1,002.77, (US\$ 864.63 en 2022) por los préstamos detallados en la nota 13.

Durante el año 2023, se adquirió inmueble a Administradora de Fondos de Pensiones Confía, S.A. por US\$ 7,506.30, no hubo transacciones de este tipo para 2022.

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

Notas a los Estados Financieros

La facturación en concepto de alquileres y servicios a partes relacionadas se resume a continuación:

	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Alquileres		
Administradora de Fondos de Pensiones Confía, S.A.	607.28	540.12
Atlántida Securities, S.A., de C.V., Casa de Corredores de Bolsa	28.08	9.22
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	917.90	833.25
Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión	0.79	0.00
Seguros Atlántida, S.A.	<u>111.06</u>	<u>0.00</u>
Total	<u>1,665.11</u>	<u>1,382.59</u>

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. Vencido el plazo anterior, dichas rentas o ganancias tendrán el tratamiento a que se refiere el numeral 5) del artículo 4 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás leyes aplicables.

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 de 2023 y 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 2023
Especificación de Garantía	De exacto Cumplimiento a favor de los Partícipes de los Fondo de Inversión administrados por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión
N° Referencia	SISA Seguros: 247390 por tramo de US\$1,000.00 250182 por tramo de US\$ 750.00 251651 por tramo de US\$ 2,700.00 254172 por tramo de US\$ 900.00
Emisores	SISA Seguros

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

Notas a los Estados Financieros

Detalle	31 de diciembre 2023
Representante de los Beneficiarios	Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Monto de la Garantía	US\$ 5,350.00
% con relación al Patrimonio del Fondo	8.22 %
Vigencia	6-12-2024 para tramo de US\$ 900.00; 27-09-2024 para tramo de US\$ 2,700.00; 9-08-2024 para tramo de US\$ 750.00; y 22-05-2024 para tramo de US\$1,000.00

Detalle	31 de diciembre de 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 US\$ 750.00 236984 por tramo de US\$ 685.00 236319 por tramo de US\$ 1,515.00 240291 por tramo de US\$ 500.00 233437 por tramo de US\$ 500.00
Emisores	SISA Seguros
Representante de los Beneficiarios	Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Monto de la Garantía	US\$ 3,950.00
% con relación al Patrimonio del Fondo	8.13%
Vigencia	18/10/2023 para tramo de US\$ 685.00; 27-09-2023 para tramo de US\$ 1,515.00, 09-08-2023 para tramo de US\$ 750.00, 08-12-2023 para tramo de US\$ 500.00 y 06-06-2023 para tramo de US\$ 500.00.

Nota 27 Límites, Prohibiciones y Excesos de Inversiones

Al 31 de diciembre de 2023 y 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 de 2023 y 2022, no existían litigios pendientes en contra del Fondo.

Nota 29 Tercerización de Servicios

Al 31 de diciembre de 2023 y 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.

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

Notas a los Estados Financieros

Nota 30 Pasivos y Activos Contingentes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existían activos y pasivos contingentes.

Nota 31 Calificación de Riesgo

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

Empresa calificador de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.
Fecha de Comité: 16/10/2023

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

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

Notas a los Estados Financieros

Empresa calificador de riesgo: SCRiesgo Rating Agency.

Sesión ordinaria: N° 6172023.

Fecha de ratificación: 30 de octubre de 2023.

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la administración del Fondo de Inversión ha determinado las diferencias principales entre el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión, el cual es la base para la elaboración de los Estados Financieros a los cuales hacen referencia las Notas a los Estados Financieros y las Normas Internacionales de Información Financiera, de acuerdo con el siguiente detalle:

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

Nota 33 Hechos Ocurredos Después del Período Sobre el que se Informa

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

Nota 34 Bienes y Derechos Recibidos en Pago

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no reporta bienes y derechos recibidos en pago.

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

Balance General

Al 31 de diciembre 2023 y 2022

(Cifras en miles de Dólares de los Estados Unidos de América, excepto el número de cuotas de participación y su valor unitario)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1,721.25	3,109.05
Inversiones financieras	7	8,594.21	8,332.66
Cuentas por cobrar netas	8	173.94	212.67
Impuestos		1.86	4.77
Otros activos		48.59	0.00
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	69,786.31	52,169.37
Total activos		80,326.16	63,828.52
Pasivo			
Pasivos corrientes:			
Préstamos con bancos y otras entidades del Sistema Financiero	13	550.79	8,164.74
Cuentas por pagar	11	1,068.31	809.87
Impuestos por pagar		32.13	23.59
Pasivos no corrientes:			
Préstamos de largo plazo	13	13,242.11	5,981.54
Depósitos en garantía recibidos a largo plazo		377.61	289.81
Total pasivos		15,270.95	15,269.55
Patrimonio:			
Participaciones	15	60,795.32	46,311.25
Patrimonio restringido		4,259.89	2,247.74
Total patrimonio		65,055.21	48,558.99
Total pasivo y patrimonio		80,326.16	63,828.54
Número de cuotas de participación emitidas y pagadas		11,344	8,771
Valor unitario de cuota de participación		5,734.77	5,536.31

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

Gabriel Eduardo Delgado Suazo
 Representante Legal



Francisco Javier Mayora Re
 Gerente General



Jocelyn Yamileth Colorado de Osorio
 Contador General



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

Estado de Resultado Integral

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras en miles de Dólares de los Estados Unidos de América, excepto el número de cuotas de participación)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Ingresos de operación:			
Ingresos por inversiones	16,18	642.28	409.72
Ingresos por propiedades de inversión	9.1, 17 y 19	6,324.90	3,980.02
Gastos de operación:			
Gastos financieros por operaciones con instrumentos financieros	16, 18	(27.64)	(61.52)
Gastos por gestión	20	(1,140.70)	(846.91)
Gastos generales de administración y comités	21	(293.96)	(215.27)
Resultados de operación		<u>5,504.88</u>	<u>3,266.04</u>
Gastos por obligaciones con instituciones financieras	13	(1,002.26)	(823.30)
Otros ingresos y gastos	22	20.02	(66.25)
Utilidad del ejercicio		<u>4,522.64</u>	<u>2,376.49</u>
Otra utilidad integral			
Inversión		0.00	1,797.71
Resultado integral total del período		<u>4,522.64</u>	<u>4,174.20</u>
Ganancias por título participación básicas (expresada en moneda (US\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota):			
		<u>0.44</u>	<u>0.28</u>
Beneficios netos por cuota			
Beneficios netos por distribuir		<u>0.06</u>	<u>0.28</u>
Número de cuotas de participación emitidas y pagadas		<u>11,344.00</u>	<u>8,771.00</u>

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

Gabriel Eduardo Delgado Suazo
Representante Legal



Francisco Javier Mayora Re
Gerente General



Jocelyn Yamileth Colorado de Osorio
Contador General



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

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022
 (Cifras en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	<u>Participaciones</u> US\$	<u>Resultados del presente ejercicio</u> US\$	<u>Patrimonio restringido</u> US\$	<u>Patrimonio total</u> US\$
Balance al 31 de enero de 2022		38,384.17	495.89	450.02	39,330.08
Incremento por nuevas cuotas de participación		7,927.09	0.00	0.00	7,927.09
Beneficios distribuidos		0.00	(2,872.37)	0.00	(2,872.37)
Ajuste por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad del período		0.00	0.00	1,797.71	1,797.71
Balance al 31 de diciembre de 2022	15	46,311.26	2,376.48	0.00	2,376.48
Incremento por nuevas cuotas de participación		14,484.06	0.00	0.00	14,484.06
Beneficios distribuidos de inversión		0.00	(2,510.49)	0.00	(2,510.49)
Utilidad del período		0.00	0.00	0.00	0.00
Balance al 31 de diciembre de 2023	15	60,795.32	2,510.49	2,012.16	4,522.65
			0.00	4,259.89	65,055.21

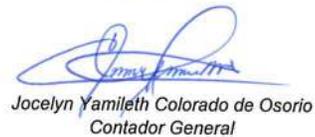
Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.


 Gabriel Eduardo Delgado Suazo
 Representante Legal




 Francisco Javier Mayora Re
 Gerente General




 Jocelyn Yamileth Colorado de Osorio
 Contador General



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

Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022
 (Cifras en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:			
Intereses recibidos		81.28	90.82
Dividendos recibidos		302.53	0.00
Depósitos por arrendamientos operativos recibidos		87.80	63.18
Cobros a inquilinos		4,634.77	3,777.41
Pagos a proveedores de servicios		(1,205.06)	(174.20)
Pago de intereses sobre préstamos		(1,002.77)	(864.63)
Otros pagos relativos a la actividad		(50.91)	(833.37)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>2,847.64</u>	<u>2,059.21</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones financieras		0.00	(8,002.49)
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(15,884.03)	(7,559.93)
Efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>(15,884.03)</u>	<u>(15,562.42)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:			
Aportes de los partícipes		14,484.06	7,927.09
Préstamos recibidos		8,000.00	8,000.00
Préstamos pagados		(8,353.87)	(170.12)
Pago de Beneficios a Partícipes		(2,481.60)	(2,325.61)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>11,648.59</u>	<u>13,431.36</u>
Disminución neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(1,387.80)	(71.85)
Efectivo y equivalente de efectivo al 1 de enero		3,109.05	3,180.90
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre	6	<u>1,721.25</u>	<u>3,109.05</u>

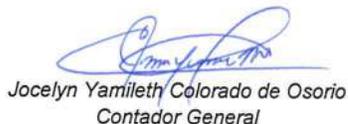
Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.


 Gabriel Eduardo Delgado Suazo
 Representante Legal




 Francisco Javier Mayora Re
 Gerente General




 Jocelyn Yamileth Colorado de Osorio
 Contador General



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

**Estados Financieros Intermedios
(no auditados)**

Al 30 de junio de 2023

(Con el Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia)

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

Índice del contenido
Al 30 de junio de 2023

	Nº página
Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia	1
Estados Financieros Intermedios:	
Balance General Intermedio	2
Estado de Resultado Integral Intermedio	3
Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio	4
Estado de Flujos de Efectivo Intermedio	5
Notas a los Estados Financieros Intermedios	6-37



KPMG, S.A.
Calle Loma Linda N° 286,
Colonia San Benito
San Salvador, El Salvador
Teléfono: (503) 2213-8400
Fax: (503) 2245-3070
kpmg.com

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

A los Partícipes del
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+:

Introducción

Hemos revisado el balance general intermedio que se acompaña del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ al 30 de junio de 2023, y los estados de resultado integral intermedio, de cambios en el patrimonio intermedio y de flujos de efectivo intermedio por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, y un resumen de las principales políticas contables y sus notas explicativas. La Administración es responsable por la preparación y presentación de esta información financiera intermedia de conformidad con las normas contables para fondos de inversión vigentes en El Salvador, cuyas diferencias con las Normas Internacionales de Información Financiera se presentan en la nota (32) a los estados financieros intermedios. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia con base en nuestra revisión.

Alcance de la Revisión

Efectuamos nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, *Revisión de Información Financiera Intermedia Desempeñada por el Auditor Independiente de la Entidad*. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer averiguaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es, sustancialmente, menor en alcance que una auditoría conducida de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de identificar todos los asuntos importantes que podrían ser identificados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Con base en nuestra revisión, nada ha llamado a nuestra atención que nos haga creer que la información financiera intermedia que se acompaña del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ al 30 de junio de 2023 y por el período de seis meses terminado en esa fecha, no está preparada, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con las normas contables para fondos de inversión vigentes en El Salvador.

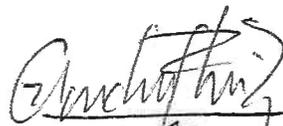
Otro Asunto

El balance general al 31 de diciembre de 2022 del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ fue auditado por otros auditores quienes expresaron una opinión sin salvedades en su informe del 20 de enero de 2023. Los estados de resultado integral intermedio, de cambios en el patrimonio intermedio y de flujos de efectivo intermedio por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, fueron revisados por otros auditores quienes expresaron una conclusión sin salvedades en su informe del 15 de agosto de 2022.

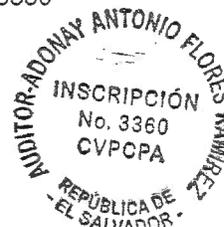


KPMG, S.A.
Registro N° 422
Ciro Rómulo Mejía González
Representante Legal

San Salvador, El Salvador
23 de agosto de 2023



Adonay Antonio Flores Ramirez
Director Encargado de la Revisión
Registro N° 3360



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

Balance General Intermedio

Saldos al 30 de junio 2023 (no auditados) 31 de diciembre 2022 (auditados)

(Cifras en miles de Dólares de los Estados Unidos de América, excepto el número de participaciones y su valor unitario)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Activo			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	2,906.34	3,109.05
Inversiones financieras	7	8,314.97	8,332.66
Cuentas por cobrar netas	8	190.82	212.68
Impuestos		6.30	4.77
Otros activos		103.59	0.00
Activos no corrientes:			
Propiedades de Inversión	9.1	<u>59,542.61</u>	<u>52,169.37</u>
Total activos		<u><u>71,064.63</u></u>	<u><u>63,828.53</u></u>
Pasivo			
Pasivos corrientes:			
Préstamos con bancos y otras entidades del Sistema Financiero	13	444.87	8,164.74
Cuentas por pagar	11	323.58	809.87
Impuestos por pagar		19.03	23.59
Pasivos no corrientes:			
Préstamos de largo plazo	13	13,586.03	5,981.53
Depósitos en garantía recibidos a largo plazo		331.30	289.81
Provisiones		<u>25.00</u>	<u>0.00</u>
Total pasivos		<u><u>14,729.81</u></u>	<u><u>15,269.54</u></u>
Patrimonio:			
Participaciones	15	53,336.45	46,311.25
Resultados por aplicar		645.63	0.00
Patrimonio restringido		<u>2,352.74</u>	<u>2,247.74</u>
Total patrimonio		<u><u>56,334.82</u></u>	<u><u>48,558.99</u></u>
Total pasivo y patrimonio		<u><u>71,064.63</u></u>	<u><u>63,828.53</u></u>
Número de cuotas de participación emitidas y pagadas		<u><u>10,040.00</u></u>	<u><u>8,771.00</u></u>
Valor unitario de cuota de participación		<u><u>5,546.73</u></u>	<u><u>5,536.31</u></u>

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

Gabriel Eduardo Delgado Suazo
Representante Legal

Francisco Javier Mayora Re
Gerente General

José Javier Ibáñez Sánchez
Contador General

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

Estado de Resultado Integral Intermedio

(No auditados)

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio 2023 y 2022

(Cifras en miles de Dólares de los Estados Unidos de América, excepto el número de participaciones)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Ingresos de operación:			
Ingresos por inversiones	16,18	326.85	102.71
Ingresos por propiedades de inversión	9.1 y 17	2,113.30	1,863.94
Gastos de operación:			
Gastos financieros por operaciones con instrumentos financieros	18	(13.27)	(22.47)
Gastos por gestión	20	(519.45)	(389.00)
Gastos generales de administración y comités	21	<u>(95.50)</u>	<u>(108.73)</u>
Resultados de operación		<u>1,811.93</u>	<u>1,446.45</u>
Gastos por obligaciones con instituciones financieras	13	(492.83)	(285.36)
Otros ingresos y gastos	22	<u>20.92</u>	<u>11.69</u>
Utilidad del ejercicio y resultado integral total del período		<u>1,340.02</u>	<u>1,172.78</u>
Ganancias por título participación básicas (expresada en moneda (US\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota):		<u>0.13</u>	<u>0.16</u>
Beneficios netos por cuota			
Beneficios netos por distribuir		<u>0.13</u>	<u>0.16</u>
Número de cuotas de participación emitidas y pagadas		<u>10,040.00</u>	<u>7,397.00</u>

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

Gabriel Eduardo Delgado Suazo
Representante Legal

Francisco Javier Mayora Re
Gerente General

José Javier Ibáñez Sánchez
Contador General

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio

(No auditados)

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio 2023 y 2022

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

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	<u>Participaciones</u> US\$	<u>Resultados del</u> <u>presente ejercicio</u> US\$	<u>Patrimonio</u> <u>restringido</u> US\$	<u>Otro</u> <u>resultado</u> <u>integral</u> US\$	<u>Patrimonio total</u> US\$
Balance al 31 de diciembre de 2021		38,384.17	495.89	450.02	0.00	39,330.08
Incremento por nuevas cuotas de participación		499.85	0.00	0.00	0.00	499.85
Beneficios distribuidos		0.00	(1,094.45)	0.00	0.00	(1,094.45)
Ajuste por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad del período		0.00	1,172.78	0.00	0.00	1,172.78
Balance al 30 de junio de 2022		<u>38,884.02</u>	<u>574.22</u>	<u>678.95</u>	<u>0.00</u>	<u>40,137.19</u>
Balance al 31 de diciembre de 2022		46,311.25	0.00	2,247.74	0.00	48,558.99
Incremento por nuevas cuotas de participación		7,025.20	0.00	0.00	0.00	7,025.20
Beneficios distribuidos		0.00	(694.39)	0.00	0.00	(694.39)
Ajuste por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad del período		0.00	1,340.02	0.00	0.00	1,340.02
Balance al 30 de junio de 2023	15	<u>53,336.45</u>	<u>645.63</u>	<u>2,352.74</u>	<u>0.00</u>	<u>56,334.82</u>

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

Gabriel Eduardo Delgado Suazo
 Representante Legal

Francisco Javier Mayora Re
 Gerente General

José Javier Ibáñez Sánchez
 Contador General

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

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio

(No auditados)

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio 2023 y 2022

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

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		US\$	US\$
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:			
Intereses recibidos		47.00	102.50
Beneficios recibidos		297.54	0.00
Depósitos por arrendamientos operativos recibidos		41.49	0.00
Cobros a inquilinos		2,187.94	1,739.80
Pagos a proveedores de servicios		(182.41)	(162.41)
Pago de intereses sobre préstamos		(507.69)	(289.36)
Otros pagos relativos a la actividad		(513.60)	(389.84)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>1,370.27</u>	<u>1,000.69</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(7,243.24)	(42.73)
Adquisición de inversiones financieras		0.00	(8,066.20)
Efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>(7,243.24)</u>	<u>(8,108.93)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:			
Aportes de los participantes		7,025.20	499.85
Pago de dividendos		(1,241.15)	(1,094.45)
Préstamos recibidos		0.00	8,000.00
Préstamos pagados		(113.79)	(84.52)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>5,670.26</u>	<u>7,320.88</u>
(Disminución) incremento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		(202.71)	212.64
Efectivo y Equivalente de Efectivo al 1 de enero		3,109.05	3,180.90
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 30 de junio	6	<u>2,906.34</u>	<u>3,393.54</u>

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

Gabriel Eduardo Delgado Suazo
Representante Legal

Francisco Javier Mayora Re
Gerente General

José Javier Ibáñez Sánchez
Contador General

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

Al 30 de junio de 2023

(Cifras en Miles de Dólares de los Estados Unidos de América, excepto el número de participaciones y su valor unitario)

Nota 1 Identificación del Fondo

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

El Fondo inició operaciones el 10 de septiembre de 2019.

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

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

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

- c) Las cifras presentadas en los estados financieros intermedios y las de sus notas, tienen su origen en los saldos definitivos del Libro Diario Mayor, los cuales son elaborados de acuerdo con los modelos establecidos en el Capítulo V del Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión NDMC-08.
- d) Los estados financieros intermedios que se presentan son el Balance General al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, y el resto de los estados financieros intermedios cubren un período del 1 de enero al 30 de junio de 2023 y 2022.
- e) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ es clasificado como cerrado, constituido en El Salvador con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.
- f) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, tiene por objeto la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado salvadoreño, tanto del sector público como del sector privado, así como en certificados de depósitos a plazo fijo, cuotas de participación en fondos de inversión abiertos, cuentas de ahorro y corrientes. Es un Fondo de mediano a largo plazo debido a su composición de cartera de inversiones.

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

- g) El Fondo fue constituido por un plazo de 30 años.
- h) Los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2023 fueron aprobados por Junta Directiva N° 08/2023 N° de fecha 17 de agosto 2023 para su respectiva divulgación.
- i) Los estados financieros intermedios no podrán ser modificados luego de haberlos divulgado ni aun por los partícipes del Fondo, a menos que la Superintendencia del Sistema Financiero determine la existencia de datos que alteren, modifiquen o afecten los estados financieros intermedios publicados, a las notas o que estas últimas no han sido publicadas en su totalidad, podrá requerir a la Gestora por cuenta del Fondo efectúe los cambios necesarios, por lo que se hará una nueva publicación, en el mismo periódico de circulación nacional que fue publicada originalmente, acompañado de su nota explicativa propuesta por la Gestora y aprobada por la Superintendencia.
- j) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ es administrado por Atlántida Capital, S.A. Gestora de fondos de inversión, cuya actividad principal es la administración de fondos de inversión, es una sociedad salvadoreña Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A., regida por las leyes de El Salvador y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero, con domicilio en 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

- a) *Declaración sobre las bases de preparación*
Las normas utilizadas en la preparación de los estados financieros intermedios han sido emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva. Los estados financieros intermedios han sido preparados por la Gestora con base a las normas emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva que le son aplicables y las Normas Internacionales de Información Financiera, prevaleciendo la normativa emitida por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva, 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.

- b) *Bases de medición*
Los estados financieros intermedios del Fondo han sido preparados con base al costo amortizado, con excepción de inversiones en títulos valores y las propiedades de inversión, las cuales están valoradas al valor razonable.
- c) *Moneda funcional y de presentación*
La moneda de medición y de presentación de los estados financieros intermedios es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador desde el año 2001. Las cifras de los estados financieros intermedios y las de sus notas están expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América con dos decimales. utilizando la regla de redondeo siguiente: si el dígito a la derecha del último requerido es mayor que 5, el último dígito requerido se aumenta una unidad. Si el dígito a la derecha del último requerido es menor que 5, el último dígito se deja intacto. El valor unitario de las cuotas de participación se expresa en cifras absolutas.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

d) *Uso de estimaciones y criterios:*

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

e) *Cambios en políticas contables*

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no había efectuado ningún cambio en las políticas contables.

Nota 3 Políticas Contables Significativas

a) *Efectivo y equivalentes de efectivo*

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

b) *Activos y pasivos financieros*

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

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

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

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

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

Medición del valor razonable

Los precios los obtendrá de las siguientes fuentes:

- a) En el caso de instrumentos financieros de emisores locales, los precios que provea un agente especializado en valuación de valores;

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

- b) En el caso de instrumentos financieros de emisores extranjeros, los precios que provea un agente especializado en valuación de valores o un sistema de información bursátil o financiero internacional reconocido por la Superintendencia; y
- c) Respecto de los instrumentos financieros cuyos precios no puedan ser obtenidos de ninguna de las fuentes citadas anteriormente, el Fondo ha definido una metodología propia para la valoración de dichos instrumentos, la cual está disponible en cualquier momento para ser verificada por la Superintendencia.
- c) *Transacciones en moneda extranjera*
El Fondo elabora sus estados financieros intermedios en dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultado integral que se incluyen.
- d) *Propiedades de inversión*
El Fondo reconoce las propiedades de inversión como activos cuando y sólo cuando:
 - a) Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia el Fondo; y
 - b) El costo del activo puede ser medido de forma confiable.

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

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

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

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

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

Cuando se efectúan erogaciones para sustituir uno o varios componentes de las propiedades de inversión, estos montos se incluirán como parte del costo de las propiedades de inversión a sustituir, al mismo tiempo se retirará el componente que se está sustituyendo. El Fondo en el caso de las construcciones y remodelaciones cuando concluya que el valor razonable de éstas no puede ser medido en forma fiable, lo medirá por su costo transitoriamente hasta que pueda determinar el valor razonable al completar las construcciones y remodelaciones.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

Medición posterior

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

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

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
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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

Dimensión	Descripción
<p>Criterios mínimos exigidos a los inmuebles</p>	<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>
<p>Concentración máxima por arrendatario</p>	<p>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.</p>
<p>Concentración máxima por Inmueble</p>	<p>80% con relación al patrimonio del Fondo.</p>
<p>Máximo de concentración por zona geográfica</p>	<p>80% con relación al patrimonio del Fondo.</p>
<p>Concentración de Ingresos aplicables a rentas</p>	<p>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>
<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 acordados a niveles de mercado.</p>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

Dimensión	Descripción
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, 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 Inmobiliario o inquilinos de otros Fondos Inmobiliarios administrados por la misma Gestora.</p>
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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

Dimensión	Descripción
Plazo para el cumplimiento de límites endeudamiento	La Gestora deberá cumplir los límites de endeudamiento de forma inmediata a partir del momento que alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes del Fondo al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos.
Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora	
Excesos a los límites de inversión justificados o no atribuibles a la Gestora	<p>Los excesos a los límites de inversión definidos en la política de inversiones de los Fondos Inmobiliarios, ya sea que se produzcan por causas atribuibles o no atribuibles a la Gestora, deberán ser notificados a la Superintendencia en los tres días hábiles siguientes de ocurrido el hecho, indicando además las causas de estos, los efectos para los partícipes y las actividades que llevarán a cabo para disminuir dichos excesos.</p> <p>La Gestora contará con un plazo de hasta noventa días contado desde la fecha en que se produjo el exceso, para regularizar las inversiones del Fondo a los porcentajes establecidos en su reglamento interno, cuando los valores o instrumentos sean de oferta pública o de hasta seis meses prorrogables por una sola vez por un período similar, si el exceso de inversión corresponde a activos inmobiliarios.</p> <p>Los excesos a los límites de inversión por causas no atribuibles a la Gestora se producen en los casos siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario; b. Las no renovaciones en los contratos de arrendamiento que provoque desocupación en los inmuebles que posee el Fondo Inmobiliario; c. Los ocurridos en los plazos en que el Fondo Inmobiliario alcance el patrimonio y número mínimo de partícipes al que hace referencia el artículo 61 de la Ley de Fondos; y d. Los ocurridos por la materialización de catástrofes naturales.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

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

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

Política de Inversión			
1. Títulos financieros	Min	Max	Base
Valores de titularización	0%	50%	De los activos del Fondo de titularización del 20% de la cartera financiera
Cuotas de participación de fondos abiertos	0%	50%	De las cuotas colocadas por otros fondos del 20% de la cartera financiera
Cuotas de participación de fondos cerrados	0%	50%	De las cuotas colocadas por otros fondos del 20% de la cartera financiera
Certificados de inversión	0%	80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Papel bursátil	0%	80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Otros	0%	80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
2. Clasificación de riesgo valores locales			
Corto plazo desde N3	0%	100%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Mediano plazo desde BBB-	0%	100%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
3. Sector Económico			
Servicios	0%	80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Comercio	0%	80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Finanzas	0%	80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Industrial	0%	80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Otros	0%	80%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
4. Origen de instrumentos			
Local	0%	100%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
5. Por concentración de grupo			
Emissiones realizadas por vinculadas	0%	10%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
6. Duración del portafolio			
Duración promedio del portafolio	0%	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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

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:

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

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

Nota 5 Gestión de los Riesgos Financieros y Operacionales

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

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

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

A continuación, se muestra la posición de riesgos por medio del Valor en Riesgo, que refleja la probabilidad de que el Fondo deba asumir una pérdida, proveniente de la cartera financiera, asumida durante el período del 1 de enero al 30 de junio 2023 y del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022:

Mes	2023		2022	
	VAR US\$	VAR %	VAR US\$	VAR %
Enero	1,532.75	3.1403%	1,324.42	3.3929%
Febrero	1,527.37	3.1145%	1,310.56	3.3399%
Marzo	1,517.35	3.1248%	1,283.65	3.3055%
Abril	1,519.33	3.1150%	1,272.24	3.2596%
Mayo	1,764.99	3.1479%	1,289.37	3.2459%
Junio	1,771.39	3.1808%	1,276.73	3.2271%
Julio			1,484.77	3.3086%
Agosto			1,478.28	3.2776%
Septiembre			1,449.68	3.2382%
Octubre			1,466.01	3.2061%
Noviembre			1,460.07	3.1769%
Diciembre			1,538.45	3.1682%

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

Mes	2023		2022	
	Volatilidad	Duración Modificada (años)	Volatilidad	Duración Modificada (años)
Enero	1.35%	0.0027	1.46%	0.0027
Febrero	1.34%	0.0027	1.44%	0.0027
Marzo	1.34%	0.0027	1.42%	0.0027
Abril	1.34%	0.0027	1.40%	0.0027
Mayo	1.35%	0.0027	1.40%	0.0027
Junio	1.37%	0.0027	1.39%	0.0027
Julio	N/A	N/A	1.42%	0.0027
Agosto	N/A	N/A	1.41%	0.0027
Septiembre	N/A	N/A	1.39%	0.0027
Octubre	N/A	N/A	1.38%	0.0027
Noviembre	N/A	N/A	1.37%	0.0027
Diciembre	N/A	N/A	1.36%	0.0027

- b) **Riesgo de tipo de cambio:**
Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. Todas las operaciones están denominadas en dólares de los Estados Unidos de América y, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario. El Fondo no tiene activos y pasivos denominados en otra moneda distinta al dólar de los Estados Unidos de América.
- c) **Riesgo de tasa de Interés:**
Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros del Fondo fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. El ingreso y flujos de efectivo del Fondo están influenciados por estos cambios. Para más información sobre límites y herramientas de medición consultar AC-008 Manual para la Gestión Integral de Riesgos.
- d) **Riesgo de precio:**
Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. Atlántida Capital administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros. Para más información sobre límites y herramientas de medición consultar AC-008 Manual para la Gestión Integral de Riesgos.
- e) **Riesgo de liquidez:**
Es el riesgo que el Fondo tenga dificultades en obtener financiamiento para cumplir sus compromisos relacionados a instrumentos financieros. El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración del Fondo mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

El siguiente cuadro muestra el comportamiento de la cartera financiera del 1 de enero al 30 de junio de 2023 y del 1 enero al 31 de diciembre de 2022:

<u>Mes</u>	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	<u>Alta liquidez</u>	<u>Otros valores</u>	<u>Alta liquidez</u>	<u>Otros valores</u>
Enero	4%	96%	6%	94%
Febrero	4%	96%	6%	94%
Marzo	5%	95%	6%	94%
Abril	4%	96%	6%	94%
Mayo	14%	86%	6%	94%
Junio	4%	96%	6%	94%
Julio			3%	97%
Agosto			5%	95%
Septiembre			5%	95%
Octubre			4%	96%
Noviembre			4%	96%
Diciembre			5%	95%

I. Activos financieros mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez

El siguiente cuadro muestra el detalle de los activos mantenidos para gestionar el riesgo de liquidez al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

<u>2023</u>					
<u>Título</u>	<u>Valor US\$</u>	<u>Clasificación de Riesgo</u>	<u>Plazo en días</u>	<u>Días al vencimiento</u>	
Cuentas corrientes:					
Banco Atlántida, S.A.	2,869.04	AA-	0	0	
Banco de América Central, S.A.	0.20	AAA	0	0	
Banco Agrícola, S.A.	0.20	AAA	0	0	
SAC Multimoney, S.A.	26.43	BBB-	0	0	
<u>2022</u>					
<u>Título</u>	<u>Valor US\$</u>	<u>Clasificación de Riesgo</u>	<u>Plazo en días</u>	<u>Días al vencimiento</u>	
Cuentas corrientes:					
Banco Atlántida, S.A.	3,095.73	AA-	0	0	
Banco de América Central, S.A.	2.22	AAA	0	0	
Banco Agrícola, S.A.	0.20	AAA	0	0	

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

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no contaba con instrumentos financieros derivados.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

III. Partidas fuera de Balance General

Las partidas fuera de Balance General se describen a continuación:

	30 de junio 2023	<u>Vencimiento</u>
	<i>US\$</i>	
Garantías constituidas a favor de los partícipes	4,450.00	Menos de un año
Valores propios en custodia	57,296.26	Más de un año a cinco años
Obligaciones por operaciones de reporto	0.00	No aplica
Solicitudes de rescates pendientes de cancelar	<u>0.00</u>	No aplica
Total	<u>61,746.26</u>	

	31 de diciembre 2022	<u>Vencimiento</u>
	<i>US\$</i>	
Garantías constituidas a favor de los partícipes	3,950.00	Menos de un año
Valores propios en custodia	50,047.39	Más de un año a cinco años
Obligaciones por operaciones de reporto	0.00	No aplica
Solicitudes de rescates pendientes de cancelar	<u>0.00</u>	No aplica
Total	<u>53,997.39</u>	

IV. Riesgo de crédito

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

V. Activos financieros deteriorados

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no poseía activos financieros deteriorados.

VI. Valor de activos y pasivos financieros

i) Jerarquía del valor razonable

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

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

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

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio de 2023 (y entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2022), no se reportan transferencias de activos entre los niveles superiores o inferiores en la jerarquía de valor razonable.

- iii) Activos financieros medidos al valor razonable

El siguiente cuadro muestra los activos del Fondo medidos al valor razonable al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

2023

<u>Activo</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Cuotas de participación	<u>0.00</u>	<u>8,314.97</u>	<u>0.00</u>
Total	<u>0.00</u>	<u>8,314.97</u>	<u>0.00</u>

2022

<u>Activo</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Cuotas de Participación	<u>0.00</u>	<u>8,332.66</u>	<u>0.00</u>
Total	<u>0.00</u>	<u>8,332.66</u>	<u>0.00</u>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

f) **Riesgo operacional**

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

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

Durante 2023 y 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la composición del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo era la siguiente:

	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Depósitos en cuenta corriente	2,895.88	3,098.15
Productos financieros por cobrar	10.46	10.90
Total	<u>2,906.34</u>	<u>3,109.05</u>

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

	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Depósitos en cuenta corriente	2,895.88	3,098.15
Productos financieros por cobrar	10.46	10.90
Total partidas del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>2,906.34</u>	<u>3,109.05</u>
Saldo de efectivo y equivalentes según estado de flujos de efectivo	<u>2,906.34</u>	<u>3,109.05</u>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no poseía disponible restringido.

Nota 7 Inversiones Financieras

- Activos financieros mantenidos para negociar, a valor razonable:

<u>Por Instrumento</u>	<u>Valor razonable</u>	
	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
<u>Tipo Instrumento</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Inversiones en fondos de inversión	8,314.97	8,332.66
	<u>8,314.97</u>	<u>8,332.66</u>

<u>Por Emisor</u>		<u>Valor razonable</u>	
<u>Emisor</u>	<u>Instrumento</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
		<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Fondo de Inversión Cerrado de Capital de Riesgo Atlántida	Participaciones	8,314.97	8,332.66
		<u>8,314.97</u>	<u>8,332.66</u>

- Activos financieros cedidos en garantía:

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Fondo a la fecha de preparación de los Estados Financieros no había cedido títulos en garantía.

- Activos financieros pendientes de liquidación:

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Fondo a la fecha de preparación de los Estados Financieros no tenía activos pendientes de liquidar.

- Inversiones financieras recibidas en pago:

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Fondo a la fecha de preparación de los estados financieros no había recibido inversiones financieras como pago.

Límites de Inversión:

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Fondo a la fecha de preparación de los estados financieros no excedió los límites permitidos de inversión en cartera financiera. Lo anterior acorde al artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

Nota 8 Cuentas por Cobrar

Al 30 de junio 2023 y 31 de diciembre 2022 el Fondo presenta saldos en cuentas por cobrar de US\$ 190.82 y US\$ 212.68, respectivamente, que se compone de la siguiente forma.

	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Alquileres por cobrar	190.62	212.68
Otras cuentas por cobrar	<u>0.20</u>	<u>0.00</u>
	<u>190.82</u>	<u>212.68</u>

Las cuentas por cobrar por alquileres corresponden a la provisión diaria de los últimos días del mes de junio 2023 y diciembre 2022.

Nota 9 Propiedades de Inversión

9.1 Propiedades de Inversión

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

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

b) El saldo de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022 se presenta de la siguiente manera:

	Saldo al 31/12/2021 US\$	Adquisición US\$	Mejoras y otros US\$	Plusvalía acumulada US\$	Saldo al 31/12/2022 US\$
Edificio Torre Futura	8,238.26	0.00	32.63	92.54	8,363.43
Edificio Avante	5,319.60	0.00	0.00	75.59	5,395.19
Edificio Centro Financiero Banco Atlántida	10,005.96	0.00	29.08	0.00	10,035.04
Inmuebles Confía (Condominio comercial Loma Linda y terrenos Confía)	6,687.44	0.00	0.00	436.50	7,123.94
Bodegas Westgate	7,806.25	0.00	0.00	518.75	8,325.00
Edificio Insigne	4,754.20	0.00	0.00	674.34	5,428.54
Nave 9 Zona Franca Internacional	0.00	4,006.40	0.00	0.00	4,006.40
Edificio Centro Financiero Optima	0.00	1,052.53	0.00	0.00	1,052.53
Local Torre Futura	0.00	334.24	0.00	0.00	334.24
Inmueble SISA	0.00	1,352.53	0.00	0.00	1,352.53
Inmueble San Antonio Abad	0.00	752.53	0.00	0.00	752.53
	<u>42,811.71</u>	<u>7,498.23</u>	<u>61.71</u>	<u>1,797.72</u>	<u>52,169.37</u>
	Saldo al 31/12/2022 US\$	Adquisición US\$	Mejoras y otros US\$	Plusvalía acumulada US\$	Saldo al 30/06/2023 US\$
Edificio Torre Futura	8,363.43	0.00	0.00	0.00	8,363.43
Edificio Avante	5,395.20	0.00	0.00	0.00	5,395.20
Edificio Centro Financiero Banco Atlántida	10,035.04	0.00	60.85	105.00	10,200.89
Inmuebles Confía (Condominio comercial Loma Linda y terrenos Confía)	7,123.93	0.00	0.00	0.00	7,123.93
Bodegas Westgate	8,325.00	0.00	0.00	0.00	8,325.00
Edificio Insigne	5,428.54	0.00	0.00	0.00	5,428.54
Nave 9 Zona Franca Internacional	4,006.40	0.00	0.00	0.00	4,006.40
Edificio Centro Financiero Optima	1,052.53	0.00	0.00	0.00	1,052.53
Local Torre Futura	334.24	0.00	0.00	0.00	334.24
Inmueble SISA	1,352.53	0.00	0.00	0.00	1,352.53
Inmueble San Antonio Abad	752.53	0.00	0.00	0.00	752.53
Inmueble Col. Maquilishuat	0.00	6,804.45	0.00	0.00	6,804.45
Edificio Construcciones Consolidadas	0.00	402.94	0.00	0.00	402.94
	<u>52,169.37</u>	<u>7,207.39</u>	<u>60.85</u>	<u>105.00</u>	<u>59,542.61</u>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

Generando ingresos por rentas de US\$ 2,113.30 por el período terminado el 30 de junio de 2023 (US\$ 1,863.94 en 2022), el Fondo había incurrido en gastos por mantenimiento de las propiedades de inversión por un monto de US\$ 10.91 en el mismo período reportado en 2023 (US\$ 22.71 en 2022).

- c) Restricciones cobro de ingresos derivados de las propiedades de inversión
Por el período terminado el 30 de junio de 2023 y 2022 el Fondo no posee restricciones de cobros, respectivamente.
- d) Obligaciones contractuales por adquisición o mantenimiento de propiedades de inversión
El Fondo no posee obligaciones que deriven de contratos por adquisición o mantenimiento de las Propiedades de Inversión por el período terminado el al 30 de junio de 2023 y 2022.

9.2 Propiedades mantenidas para la venta

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

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

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no presenta propiedades mantenidas para la venta.

Bienes inmuebles recibidos en pago

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo no había recibido bienes inmuebles en pago.

Nota 10 Pasivos Financieros a Valor Razonable

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 en el Fondo no existían saldos en pasivos financieros.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

Nota 11 Cuentas por Pagar

El saldo de las cuentas por pagar al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022 fue de US\$ 323.58 y US\$ 809.87, respectivamente, que se compone de la forma siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	US\$	US\$
Comisiones por administración	92.34	80.15
Cuentas por pagar a partes relacionados	0.00	0.00
Servicios de terceros	2.48	3.83
Rentas recibidas por anticipado	16.27	20.36
Retenciones impuesto sobre la renta	0.68	0.93
Otras cuentas por pagar	211.81	704.60
	<u>323.58</u>	<u>809.87</u>

Nota 12 Comisiones por Pagar

a) Comisiones pendientes de pago a la Gestora

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo presentaba un monto de US\$ 92.34 (US\$ 80.15 en 2022) en concepto de comisiones pendientes de pago a Atlántida Capital, S.A. Gestora de Fondos de Inversión, los cuales forman parte de las cuentas por pagar.

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

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión puede cobrar, en concepto de administración del Fondo, hasta un 3.00 % anual (provisionado a diario en base a días calendario y cobrada mensualmente) sobre el valor del Patrimonio del Fondo. Actualmente, la comisión de administración es de un 2.00 %.

c) Comisiones pagadas a la Gestora

Durante el período comprendido entre el 1 de enero al 30 de junio de 2023 se pagó a la Gestora Atlántida Capital, S.A. en concepto de comisiones por administración del fondo la suma de US\$ 507.26 (US\$ 387.76 en 2022).

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

Nota 13 Préstamos por Pagar

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo refleja los siguientes préstamos con instituciones del sistema financiero e incluyen intereses devengados:

	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Préstamo N° 3120908271 por un monto de US\$ 8,000.00 a una tasa de interés anual del 7.50 % por un plazo de 15 años otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S.A., otorgado el 18/05/2023, cuenta con garantía Hipotecaria	7,975.73	0.00
Préstamo N° 3120814076 por un monto de US\$ 8,000.00 a una tasa de interés anual del 7.00 % por un plazo de 1 año otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S.A., otorgado el 16/05/2022, cuenta con garantía Hipotecaria	0.00	8,019.97
Préstamo N° 3120609780 por un monto de US\$ 4,000.00 a una tasa de interés anual del 7.00 % por un plazo de 15 años otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S.A., otorgado el 11/09/2019, cuenta con garantía Hipotecaria	3,572.64	3,678.74
Préstamo N° 3120700576 por un monto de US\$ 2,500.00 a una tasa de interés anual del 7.00 % por un plazo de 15 años otorgado por el Banco Atlántida El Salvador, S.A., otorgado el 15/12/2020, cuenta con garantía Hipotecaria	2,482.53	2,447.56
Total	<u>14,030.90</u>	<u>14,146.27</u>
Porción que vence en un año	<u>(444.87)</u>	<u>(8,164.74)</u>
Porción a largo plazo	<u>13,586.03</u>	<u>5,981.53</u>

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

	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Gastos por intereses por obligaciones financieras	492.84	283.88
Comisiones por obligaciones financieras	0.00	1.48
Total	<u>492.84</u>	<u>285.36</u>

Nota 14 Provisiones

Al 30 de junio de 2023 el Fondo poseía provisiones según siguiente detalle:

	US\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2023	0.00
Provisión por escrituración de inmueble Multimoney descontados en el precio del pacto	<u>25.00</u>
Saldo al 30 de junio 2023	<u>25.00</u>

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no tenía provisiones.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

Nota 15 Patrimonio

a. Cuotas de participación

Número de cuotas de participación emitidas y pagadas

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el número de cuotas de participación del Fondo asciende a 10,040 y 8,771, respectivamente, las cuales han sido emitidas y pagadas.

Cuotas de participación por tipos de aportes

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

Valor unitario de cuotas de participación

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el valor unitario de las cuotas de participación es de US\$ 5,546.73 y US\$ 5,536.31, respectivamente.

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

Al 30 de junio de 2023 las cuotas de participación presentaron los siguientes movimientos:

Saldo inicial al 1 de enero de 2023	8,771
Aportes del período por nuevas emisiones	<u>1,269</u>
Saldo al 30 de junio 2023	<u>10,040</u>

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

Saldo inicial al 1 de enero de 2022	7,303
Aportes del período por nuevas emisiones	<u>1,468</u>
Saldo al 31 de diciembre 2022	<u>8,771</u>

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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

Estructura de participación de los partícipes en el Fondo al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Junio 2023		
Tipo de partícipe	Cuotas	% de participación
Natural	173	1.72%
Jurídico	9,867	98.28%
	10,040	100.00%

Diciembre 2022		
Tipo de partícipe	Cuotas	% de participación
Natural	114	1.30%
Jurídico	8,657	98.70%
	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, éste debe vender sus cuotas en mercado secundario por medio de una Bolsa de Valores.

b. Aumentos de capital

Durante el período que finalizó el 30 de junio 2023 se realizó emisión de 1,269 nuevas cuotas de participación ascendiendo a US\$ 7,074.88, las cuales ya fueron pagadas.

Para el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 se emitieron 1,468 nuevas cuotas de participación ascendiendo a US\$ 7,956.87, las cuales ya fueron pagadas.

c. Disminuciones de capital voluntarias y parciales.

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 no se realizaron disminuciones de capital.

d. Elementos adicionales a las participaciones:

La utilidad del período terminado el 30 de junio de 2023 y 2022 que acompañan a las participaciones asciende a US\$ 1,340.02 y US\$ 1,172.78, respectivamente.

El Patrimonio restringido es resultado de la plusvalía de los inmuebles en los que ha invertido el Fondo, ascendiendo el valor a US\$ 2,352.74 al 30 de junio de 2023 (US\$ 2,247.74 al 31 de diciembre de 2022).

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

e. Beneficios netos por distribuir:

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

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

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

Al cierre del 30 de junio de 2023 y 2022, los beneficios netos por distribuir ascienden a US\$ 645.63 y US\$ 574.22, respectivamente.

f. Valor unitario de cuotas de participación

Al 30 de junio de 2023 el número de cuotas emitidas asciende a 10,040 y el valor unitario de las cuotas de participación asciende a US\$ 5,546.73, totalizando un patrimonio de US\$ 56,334.82 y al 31 de diciembre de 2022 el número de cuotas emitidas fueron 8,771 con valor unitario de las cuotas de participación de US\$ 5,536.31. con un patrimonio de US\$ 48,558.99.

g. 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\$ 150,000.00.

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

Nota 16 Ingresos por Intereses y Dividendos

A continuación se detallan los ingresos por intereses y dividendos del Fondo correspondiente por el período terminado el 30 de junio 2023 y 2022, respectivamente.

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

Ingresos:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	US\$	US\$
Intereses por depósito en cuentas corrientes	46.07	38.88
Intereses por instrumentos de reporto	0.00	63.83
Ingresos por inversiones en fondos de inversión	<u>280.78</u>	<u>0.00</u>
Total	<u>326.85</u>	<u>102.71</u>

Por el período terminado el 30 de junio de 2023 y 2022 el Fondo no posee gastos por intereses y dividendos.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

Método de cálculo de intereses aplicados

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

b) Ingresos no reconocidos por activos financieros deteriorados

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

c) Intereses y dividendos pendientes de cobro

Al 30 de junio de 2023 y 2022 los ingresos financieros devengados y no percibidos por el Fondo son los siguientes:

	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Ingresos no percibidos		
Intereses por depósito en cuentas corrientes	10.46	11.49
Ingresos por inversiones en fondos de inversión	<u>279.85</u>	<u>63.83</u>
Total	<u>290.31</u>	<u>75.32</u>

Nota 17 Ingresos por Arrendamientos

Arrendamiento operativo

Por el período terminado el 30 de junio de 2023 el Fondo presenta un monto de US\$ 2,113.30 (US\$ 1,863.94 en 2022) en concepto de ingresos por arrendamiento operativo.

Nota 18 Ganancias o Pérdidas en Inversiones Financieras

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

Por el período terminado el 30 de junio 2023 y 2022 el Fondo presenta ingresos y gastos generados por activos y pasivos financieros.

Ingresos:

Ingresos percibidos	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Intereses por depósitos en cuenta corriente	46.07	39.10
Ingresos por inversiones en fondos de inversión	<u>280.78</u>	<u>63.61</u>
	<u>326.85</u>	<u>102.71</u>

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

Gastos:

Gastos pagados	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Comisiones operaciones bursátiles	8.85	20.95
Custodia de valores	<u>4.42</u>	<u>1.52</u>
Total	<u>13.27</u>	<u>22.47</u>

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

Al 30 de junio de 2023 y 2022 el Fondo no presenta cambios en valor razonable de activos y pasivos financieros.

Las ganancias o pérdidas provenientes de las variaciones en el valor razonable de activos y pasivos financieros se muestran a continuación, para los períodos terminados el 30 de junio de 2023 y 2022:

Medidas	2023		2022	
	Activo US\$	Pasivo US\$	Activo US\$	Pasivo US\$
Ganancias	280.78	0.00	63.83	0.00
Pérdidas	0.00	0.00	(0.12)	0.00
Resultado	<u>280.78</u>	<u>0.00</u>	<u>63.71</u>	<u>0.00</u>

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

Por el período terminado el 30 de junio de 2023 y 2022 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 30 de junio de 2023 y 2022 el Fondo presenta ganancias por revalúo de sus propiedades de inversión por un monto de US\$ 105.00 y US\$ 228.93, respectivamente.

Nota 20 Gastos por Gestión

- a) Remuneraciones por administración del Fondo

El gasto de comisiones por administración del Fondo por el período terminado el 30 de junio de 2023 y 2022 ascendió a US\$ 519.45 y US\$ 389.00, respectivamente.

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

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, no ha realizado cambios a la comisión de administración inicial del 2% anual, provisionada diaria, sobre el Patrimonio del Fondo.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

Nota 21 Gastos Generales de Administración y Comités

Los gastos generales de administración y de Comités por el período terminado el 30 de junio 2023 y 2022 ascendieron a US\$ 95.50 y US\$ 108.73, respectivamente.

Nota 22 Otros Ingresos o Gastos

Por el período terminado el 30 de junio de 2023 y 2022 el Fondo reporta otros ingresos y gastos – neto en concepto de comisiones bancarias, seguros y garantías por un valor de US\$ 20.92 y US\$ 11.69, respectivamente.

Nota 23 Partes Relacionadas

En el siguiente cuadro se detalla la tenencia de cuotas por la Gestora, entidades relacionadas a la misma Al 30 de junio 2023 y 31 de diciembre de 2022.

<u>Partícipe</u>	<u>Cuotas al 30 de junio 2023</u>	<u>Porcentaje de participación</u>	<u>Cuotas al 31 de diciembre 2022</u>	<u>Porcentaje de participación</u>
Atlántida Securities, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa	23.00	0.23%	23	0.26%
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	853.00	8.50%	297	3.39%
Atlántida Vida, S.A., Seguro de Personas	<u>257.00</u>	<u>2.56%</u>	<u>257</u>	<u>2.93%</u>
Total	<u>1,133.00</u>	<u>11.29%</u>	<u>577</u>	<u>6.58%</u>

Al 30 de junio el Fondo presentaba saldo en préstamos por pagar a Banco Atlántida el Salvador, S.A., un valor de US\$ 14,030.90 (US\$ 14,146.27 al 31 de diciembre de 2022), para mayor ampliación ver nota 13. Así mismo presenta saldo en cuentas corrientes con el mismo banco al 30 de junio de 2022 por US\$ 2,869.04 (US\$ 3,095.73 al 31 de diciembre de 2023).

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. Vencido el plazo anterior, dichas rentas o ganancias tendrán el tratamiento a que se refiere el numeral 5) del artículo 4 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás leyes aplicables.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

Nota 25 Información sobre Custodia de Valores y Otros Activos

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 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	30 de junio 2023
Especificación de Garantía	De exacto Cumplimiento a favor de los Partícipes de los Fondo de Inversión administrados por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión
Nº Referencia	SISA Seguros: 247390 por tramo de US\$1,000.00 240291 por tramo de US\$ 500.00 236984 por tramo de US\$ 685.00 236319 por tramo de US\$1,515.00 235143 por tramo de US\$ 750.00
Emisores	SISA Seguros
Representante de los Beneficiarios	Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Monto de la Garantía	US\$ 4,450.00
% con relación al Patrimonio del Fondo	7.99%
Vigencia	SISA Seguros: 22-05-2024 para tramo de US\$ 1,000.00; 08-12-2023 para tramo de US\$ 500.00; 18-10-2023 para tramo de US\$ 685.00; 27-09-2023 para tramo de US\$ 1,515.00; y 09-08-2023 para tramo de US\$ 750.00

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

Detalle	31 de diciembre de 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 US\$ 750.00 236984 por tramo de US\$ 685.00 236319 por tramo de US\$ 1,515.00 240291 por tramo de US\$ 500.00 233437 por tramo de US\$ 500.00
Emisores	SISA Seguros
Representante de los Beneficiarios	Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Monto de la Garantía	US\$ 3,950.00
% con relación al Patrimonio del Fondo	8.13%
Vigencia	SISA Seguros: 18/10/2023 para tramo de US\$ 685.00; 27-09-2023 para tramo de US\$ 1,515.00, 09-08-2023 para tramo de US\$ 750.00, 08-12-2023 para tramo de US\$ 500.00 y 06-06-2023 para tramo de US\$ 500.00.

Nota 27 Límites, Prohibiciones y Excesos de Inversiones

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, no existían litigios pendientes en contra del Fondo.

Nota 29 Tercerización de Servicios

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

Nota 30 Pasivos y Activos Contingentes

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, no existían activos y pasivos contingentes.

Nota 31 Calificación de Riesgo

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

Empresa calificador de riesgo: Zumma Ratings, S.A. de C.V.
Comité de Clasificación Ordinario: 21 de abril de 2023.

Riesgo de crédito y mercado: Afii.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 ordinaria: N° 6072023.
Fecha de ratificación: 20 de abril de 2023.

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

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

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios (No auditados)

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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no reporta Bienes y derechos recibidos en pago.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+
 Administrado por: Atlántida Capital, S.A., Gestora 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 Intermedio

Saldos al 30 de junio 2023 (no auditados) 31 de diciembre 2022 (auditados)

(Cifras en miles de Dólares de los Estados Unidos de América, excepto el número de participaciones y su valor unitario)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	2,906.34	3,109.05
Inversiones financieras	7	8,314.97	8,332.66
Cuentas por cobrar netas	8	190.82	212.68
Impuestos		6.30	4.77
Otros activos		103.59	0.00
Activos no corrientes:			
Propiedades de Inversión	9.1	59,542.61	52,169.37
Total activos		<u>71,064.63</u>	<u>63,828.53</u>
Pasivo			
Pasivos corrientes:			
Préstamos con bancos y otras entidades del Sistema Financiero	13	444.87	8,164.74
Cuentas por pagar	11	323.58	809.87
Impuestos por pagar		19.03	23.59
Pasivos no corrientes:			
Préstamos de largo plazo	13	13,586.03	5,981.53
Depósitos en garantía recibidos a largo plazo		331.30	289.81
Provisiones		25.00	0.00
Total pasivos		<u>14,729.81</u>	<u>15,269.54</u>
Patrimonio:			
Participaciones	15	53,336.45	46,311.25
Resultados por aplicar		645.63	0.00
Patrimonio restringido		2,352.74	2,247.74
Total patrimonio		<u>56,334.82</u>	<u>48,558.99</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>71,064.63</u>	<u>63,828.53</u>
Número de cuotas de participación emitidas y pagadas		<u>10,040.00</u>	<u>8,771.00</u>
Valor unitario de cuota de participación		<u>5,546.73</u>	<u>5,536.31</u>

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

Gabriel Eduardo Delgado Suazo
 Representante Legal



Francisco Javier Mayora Re
 Gerente General

José Javier Ibañez Sánchez
 Contador General

CONTADOR
 JOSÉ JAVIER IBÁÑEZ SANCHEZ
 INSCRIPCIÓN No. 7498
 CVPCPA
 REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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

Estado de Resultado Integral Intermedio

(No auditados)

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio 2023 y 2022

(Cifras en miles de Dólares de los Estados Unidos de América, excepto el número de participaciones)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u> US\$	<u>2022</u> US\$
Ingresos de operación:			
Ingresos por inversiones	16,18	326.85	102.71
Ingresos por propiedades de inversión	9.1 y 17	2,113.30	1,863.94
Gastos de operación:			
Gastos financieros por operaciones con instrumentos financieros	18	(13.27)	(22.47)
Gastos por gestión	20	(519.45)	(389.00)
Gastos generales de administración y comités	21	(95.50)	(108.73)
Resultados de operación		<u>1,811.93</u>	<u>1,446.45</u>
Gastos por obligaciones con instituciones financieras	13	-492.83	-285.36
Otros ingresos y gastos	22	20.92	11.69
Utilidad del ejercicio y resultado integral total del período		<u>1,340.02</u>	<u>1,172.78</u>
Ganancias por título participación básicas (expresada en moneda (US\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota):		<u>0.13</u>	<u>0.16</u>
Beneficios netos por cuota			
Beneficios netos por distribuir		<u>0.13</u>	<u>0.16</u>
Número de cuotas de participación emitidas y pagadas		<u>10,040.00</u>	<u>7,397.00</u>

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

Gabriel Eduardo Delgado Saez
Representante Legal



Francisco Javier Mayora Re
Gerente General

José Javier Ibañez Sánchez
Contador General

CONTADOR
 JOSE JAVIER IBANEZ SANCHEZ
 INSCRIPCIÓN No. 7496
 CVPCPA
 REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio

(No auditados)

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio 2023 y 2022

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

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	<u>Participaciones</u> US\$	<u>Resultados del</u> <u>presente ejercicio</u> US\$	<u>Patrimonio</u> <u>restringido</u> US\$	<u>Otro</u> <u>resultado</u> <u>integral</u> US\$	<u>Patrimonio total</u> US\$
Balance al 31 de diciembre de 2021		38,384.17	495.89	450.02	0.00	39,330.08
Incremento por nuevas cuotas de participación		499.85	0.00	0.00	0.00	499.85
Beneficios distribuidos		0.00	(1,094.45)	0.00	0.00	(1,094.45)
Ajuste por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad del período		0.00	1,172.78	228.93	0.00	228.93
Balance al 30 de junio de 2022		<u>38,884.02</u>	<u>574.22</u>	<u>678.95</u>	<u>0.00</u>	<u>40,137.19</u>
Balance al 31 de diciembre de 2022		48,311.25	0.00	2,247.74	0.00	48,558.99
Incremento por nuevas cuotas de participación		7,025.20	0.00	0.00	0.00	7,025.20
Beneficios distribuidos		0.00	(694.39)	0.00	0.00	(694.39)
Ajuste por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad del período		0.00	1,340.02	105.00	0.00	105.00
Balance al 30 de junio de 2023	15	<u>53,336.45</u>	<u>645.63</u>	<u>2,352.74</u>	<u>0.00</u>	<u>56,334.82</u>

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

Gabriel Eduardo Delgado Susza
 Representante Legal



Francisco Javier Mayora Re
 Gerente General

José Javier Ibañez Sánchez
 Contador General

CONTADOR
 JOSÉ JAVIER IBAÑEZ SANCHEZ
 INSCRIPCIÓN No. 7498
 CVPCPA
 REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio

(No auditados)

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio 2023 y 2022

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

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:			
Intereses recibidos		47.00	102.50
Beneficios recibidos		297.54	0.00
Depósitos por arrendamientos operativos recibidos		41.49	0.00
Cobros a inquilinos		2,187.94	1,739.80
Pagos a proveedores de servicios		(182.41)	(162.41)
Pago de intereses sobre préstamos		(507.69)	(289.36)
Otros pagos relativos a la actividad		(513.60)	(389.84)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>1,370.27</u>	<u>1,000.69</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(7,243.24)	(42.73)
Adquisición de inversiones financieras		0.00	(8,066.20)
Efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>(7,243.24)</u>	<u>(8,108.93)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:			
Aportes de los participes		7,025.20	499.85
Pago de dividendos		(1,241.15)	(1,094.45)
Préstamos recibidos		0.00	8,000.00
Préstamos pagados		(113.79)	(84.52)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>5,670.26</u>	<u>7,320.88</u>
(Disminución) incremento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		(202.71)	212.64
Efectivo y Equivalente de Efectivo al 1 de enero		3,109.05	3,180.90
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 30 de junio	6	<u>2,906.34</u>	<u>3,393.54</u>

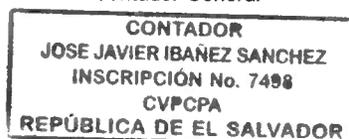
Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

Gabriel Eduardo Delgado Suazo
 Representante Legal



Francisco Javier Mayora Re
 Gerente General

José Javier Ibañez Sánchez
 Contador General



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.)
Informe de los Auditores Independientes y Estados
financieros al 31 de diciembre de 2022**

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+
Administrado por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión

Contenido

	Páginas
Informe de los auditores independientes	1 – 3
Estados financieros	
Balance general	4
Estado del resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujo de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 – 33

Informe de los auditores independientes

Señores

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+

Opinión

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

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

Bases para la opinión

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

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

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

Asunto de énfasis

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



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

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

Responsabilidad de los auditores por la auditoría de los estados financieros

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulta de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.

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

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

Otros asuntos

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

Monroy y Asociados
Registro número 2087


Rebeca Antonia Monroy Sánchez
Socio, registro número 6106

20 de enero de 2023



**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida 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 America por cuota): +		284.51	152.72
Beneficios Netos por Cuota			
Beneficios Netos por Distribuir	15.1	284.51	152.72
No. De Cuotas de Participación emitidas y pagadas		8,771	7,303

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

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

(San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Cambios en el Patrimonio

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

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

CONCEPTOS	Nota	Participaciones	Resultados por aplicar	Patrimonio restringido	Otro Resultado Integral	Patrimonio Total
Balance al 31 de diciembre 2020		6,715,010.00	84,679.25	225,756.04	-	7,025,445.29
Incremento por nuevas cuotas de participación		31,709,291.74				31,709,291.74
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro						-
Transferencias netas de beneficios distribuibles		(40,135.00)				(40,135.00)
Beneficios distribuidos			(479,828.19)			(479,828.19)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura						-
Ajuste por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión				224,268.86		224,268.86
Utilidad del periodo			891,035.03			891,035.03
Balance al 31 de diciembre de 2021	15	38,384,166.74	495,886.09	450,024.90	-	39,330,077.73
Incremento por nuevas cuotas de participación		7,927,086.14				7,927,086.14
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro						-
Transferencias netas de beneficios distribuibles						-
Beneficios distribuidos			(2,872,370.71)			(2,872,370.71)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura						-
Ajuste por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión				1,797,712.40		1,797,712.40
Utilidad del periodo			2,376,484.62			2,376,484.62
Balance al 31 de diciembre de 2022	15	46,311,252.88	-	2,247,737.30	-	48,558,990.18

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

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida 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	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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		<u>(833,373.46)</u>	<u>(252,684.50)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>2,059,211.62</u>	<u>1,103,594.88</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión			
Adquisición de inversiones financieras		(8,002,488.00)	-
Adquisición de inversiones inmobiliarias		<u>(7,559,928.00)</u>	<u>(29,386,268.21)</u>
Efectivo neto (usado) por actividades de inversión		<u>(15,562,416.00)</u>	<u>(29,386,268.21)</u>
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		<u>(2,325,613.65)</u>	<u>(479,828.19)</u>
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento		<u>13,431,355.29</u>	<u>31,125,588.81</u>
(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		<u>3,180,902.48</u>	<u>337,987.00</u>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre 2022	6	<u>3,109,053.39</u>	<u>3,180,902.48</u>

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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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 Progres+ es clasificado como cerrado, constituido en El Salvador con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.

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

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 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.

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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.

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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 periodo en que se produzcan tales efectos y cambios.

3.7 Transacciones en moneda extranjera

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

Nota 4. Política de Inversión

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

Dimensión	Descripción
Tipo de inmuebles	<ul style="list-style-type: none">• Comercio, Restaurantes• Oficinas, Educación• Bodegas, Ofi-bodegas, Parques Industriales, Zonas francas• Hoteles, Servicios de salud• Sector Público, Sector Privado• Viviendas• Rústico o urbano.

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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.
Criterios mínimos exigidos a los inmuebles	<p>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).</p> <p>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.</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</p>

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

	este tipo de inmueble. La gestora revelará dicho canon de ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario, en el momento que se presente el evento.
Concentración máxima por arrendatario	50% con relación al total de ocupación por inmueble, o del cien por ciento, en el caso que el Fondo posea más de un inmueble, en función de la vocación o tipo de inmueble que se trate. En todo caso, la Gestora deberá observar en todo momento, los límites aplicables en materia de ingresos aplicables a rentas, establecido en el art.37 de la NDMC-17.
Concentración máxima por Inmueble	80% con relación al patrimonio del Fondo.
Máximo de concentración por zona geográfica	80% con relación al patrimonio del Fondo.
Concentración de Ingresos aplicables a rentas	Los ingresos provenientes de un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrán exceder del cincuenta por ciento de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a partícipes (aprobación de Junta Directiva).	Inmuebles adquiridos a personas relacionadas, considerando como un máximo del 40% del total del patrimonio del Fondo; La Gestora y compañías del mismo grupo empresarial, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando los cánones de precios sean acordes a niveles de mercado.
Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento	Dólares de los Estados Unidos de América.
Otras políticas de inversión	La adquisición y venta de los bienes inmuebles requerirá de valoración previa, de conformidad con las normas establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.
Límites a remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de inmuebles	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. 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: <ul style="list-style-type: none"> i. Estado actual del inmueble; ii. En el caso de ampliaciones, análisis de la demanda potencial, la proyección de los flujos de caja esperados, así como la simulación de escenarios por factores que incidan en dichos flujos; iii. Ventajas y desventajas asociadas a las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones; iv. Fuentes de financiamiento; v. Análisis sobre el impacto que las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones tendrán sobre el rendimiento del Fondo; vi. Permisos correspondientes; y vii. Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva.

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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

Instrumentos

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

Mínimo

0%

Máximo

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

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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:

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

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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 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 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%

**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)**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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 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 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%

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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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.

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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

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

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

Nota 6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 7. Inversiones Financieras

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

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

a) Por Instrumento

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

b) Por emisor

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

- c) El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida 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. 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.

	2022		2021	
Rendimiento por cobrar	US\$	0.00	US\$	11,275.59

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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 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.

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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%.

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

c) Comisiones pagadas a la Gestora

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

Nota 13. Préstamos por Pagar.

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

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

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

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

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

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

Los gastos por obligaciones financieras se detallan a continuación:

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

Nota 14. Provisiones

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

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 15. Patrimonio

a. Cuotas de Participación

Numero de cuotas de participación emitidas y pagadas

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

Cuotas de participación por tipos de aportes

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

Valor unitario de cuotas de participación

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

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

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

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

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

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

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

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

Estructura de participación de los participes en el Fondo

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

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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 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 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.

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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

Gastos:

Gastos Pagados		2022	2021
Comisiones Operaciones Bursátiles	US\$	36,295.59	US\$ 18,315.31
Custodia de Valores		2,689.96	927.01
Otros		22,413.40	0.00
Total	US\$	61,398.95	US\$ 19,242.32

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 Progres+, 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.

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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:

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 27. Límites, Prohibiciones y Excesos de Inversiones

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

Nota 28. Litigios Pendientes

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

Nota 29. Tercerización de Servicios

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

Nota 30. Pasivos y Activos Contingentes

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

Nota 31. Calificación de Riesgo

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

Empresa calificador de riesgo: Zumma Ratings, S.A de C.V.
Comité de Clasificación Ordinario: 20 de abril de 2022.

Riesgo de crédito y mercado: A-fii.sv

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

- Riesgo administrativo y operacional: Adm 2.sv
El Fondo cuenta con alta calidad en las herramientas, políticas y procedimientos para la administración del fondo de inversión
- Perspectiva: Estable

Empresa calificador de riesgo: SCRiesgo Rating Agency.
Sesión extraordinaria: N°6162022.
Fecha de ratificación: 26 de octubre de 2022.

- Riesgo de crédito: A-(SLV).
La calidad y diversificación de los activos del Fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una adecuada probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del Fondo y los relacionados con su entorno. Nivel bueno.
- Riesgo de mercado: Categoría 2.

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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 Ocurredos 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 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)

	2022	2021
Activo		
Activos Corrientes	11,659,157.74	3,341,200.91
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3,109,053.39	3,180,902.48
Inversiones financieras	8,332,663.45	-
Cuentas por Cobrar Netas	212,669.46	56,837.53
Impuestos	4,771.44	3,401.13
Otros Activos	-	100,059.77
Activos No Corrientes	52,169,370.33	42,811,729.93
Propiedades de Inversión	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	8,164,735.44	252,579.87
Cuentas por Pagar	809,865.39	275,617.83
Impuestos por Pagar	23,586.74	24,397.52
Pasivos No Corrientes	6,271,350.32	6,270,257.89
Prestamos de Largo Plazo	5,981,536.31	6,043,625.06
Depósitos en Garantía Recibidos a Largo Plazo	289,814.01	226,632.83
Total Pasivos	15,269,537.89	6,822,853.11
Patrimonio		
Participaciones	46,311,252.88	38,384,166.74
Resultados Por Aplicar	-	495,886.09
Patrimonio Restringido	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

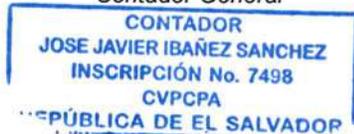
Gabiel Eduardo Delgado Suazo
Representante Legal



Francisco Javier Mayora Re
Gerente General



José Javier Ibañez Sánchez
Contador General



Monroy & Asociados
Auditores Externos Reg #2087



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

	2022	2021
INGRESOS DE OPERACIÓN		
Ingresos por Inversiones	4,389,742.74	1,775,552.21
Ingresos por Propiedades de Inversión	409,721.30	33,358.96
	3,980,021.44	1,742,193.25
GASTOS DE OPERACIÓN	1,123,706.19	436,597.14
Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros	61,517.30	19,242.32
Gastos por Gestión	846,914.45	329,324.41
Gastos Generales de Administración y Comités	215,274.44	88,030.41
RESULTADOS DE OPERACIÓN	3,266,036.55	1,338,955.07
Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras	823,299.24	447,725.63
Otros Gastos	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	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	284.51	152.72
No. De Cuotas de Participación emitidas y pagadas	8,771	7,303

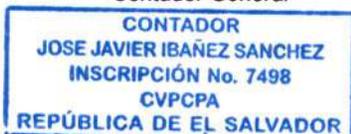

 Gabriel Eduardo Delgado Suazo
 Representante Legal




 Francisco Javier Mayora Re
 Gerente General




 José Javier Ibañez Sánchez
 Contador General




 Monroy & Asociados
 Auditores Externos Reg #2087



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

Estado de Cambios en el Patrimonio

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

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



Gabriel Eduardo Delgado Suazo
Representante Legal



Francisco Javier Mayora Re
Gerente General

José Javier Ibáñez Sánchez
Contador General



Monroy & Asociados
Auditores Externos Reg #2087



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

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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	<u>2,059,211.62</u>	<u>1,103,594.88</u>
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	<u>(15,562,416.00)</u>	<u>(29,386,268.21)</u>
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	<u>13,431,355.29</u>	<u>31,125,588.81</u>
(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	<u>3,180,902.48</u>	<u>337,987.00</u>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre 2022	<u>3,109,053.39</u>	<u>3,180,902.48</u>


 Gabriel Eduardo Delgado Suazo
 Representante Legal




 Francisco Javier Mayora Re
 Gerente General




 José Javier Ibañez Sánchez
 Contador General




 Monroy & Asociados
 Auditores Externos Reg #2087



Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+

Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión
(Compañía Salvadoreña, Parte del Conglomerado Financiero Atlántida,
Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida. S.A.)
Informe intermedio de los Auditores Independientes y
Estados financieros al 30 de junio de 2022

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+
Administrado por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión**

Contenido

	Páginas
Informe de los auditores independientes	1 – 2
Estados financieros	
Balance general	3
Estado del resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujo de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 – 32

Informe de los auditores independientes

Señores

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+

Opinión

Hemos auditado los balances generales intermedios, estado de resultado integral intermedios, estado de cambios en el patrimonio intermedios, estado de flujos de efectivo intermedios y las notas explicativas correspondientes al período de seis meses terminado en dicha fecha del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

En nuestra opinión, los estados financieros intermedios adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresas+ al 30 de junio de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses, 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

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 de la Compañía 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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

La administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios 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 gerencia tenga la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista

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

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

Conclusión

Con base a nuestra auditoría intermedia, no tuvimos conocimiento de situación alguna que llamara nuestra atención para considerar que la información financiera intermedia que se acompaña no presenta razonablemente, en todos los aspectos importantes, que la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su capital contable y sus flujos de efectivo por el período terminado al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2021, de conformidad con las prácticas contables contenidas 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

Párrafo de otro asunto

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

15 de agosto 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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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 con 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 30 de junio 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 Progres+ es clasificado como cerrado, constituido en El Salvador con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.
- e. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, tiene por objeto la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado salvadoreño, tanto del sector público como del sector privado, así como en certificados de depósitos a plazo fijo, cuotas de participación en Fondos de Inversión Abiertos, Cuentas de ahorro y corrientes. Es un Fondo de mediano a largo plazo debido a su composición de cartera de inversiones.

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 30 de junio de 2022 fueron aprobados por Junta Directiva N° 09/2022 No. de fecha 18 de agosto 2022 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 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.

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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 30 de junio 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

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

- 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:

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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

**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)
Notas a los Estados Financieros
 Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021
 (Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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>
Concentración máxima por arrendatario	<p>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.</p>
Concentración máxima por Inmueble	<p>80% con relación al patrimonio del Fondo.</p>
Máximo de concentración por zona geográfica	<p>80% con relación al patrimonio del Fondo.</p>

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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	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;

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

	<p>v. Análisis sobre el impacto que las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones tendrán sobre el rendimiento del Fondo;</p> <p>vi. Permisos correspondientes; y</p> <p>vii. Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva.</p> <p>Las obras deben ser realizadas por un tercero libre de conflicto de interés con la Gestora, sus socios, directivos y empleados, así como a las personas que formen parte de su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial. Tampoco pueden ser realizadas por inquilinos del Fondo Inmobiliario o inquilinos de otros Fondos Inmobiliarios administrados por la misma Gestora.</p>
Plazo para el cumplimiento de límites en cartera financiera.	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	
	<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</p>

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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

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:

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%

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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		
	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 reporte 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 reporte”

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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 Progres+, debido al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones está expuesto a los siguientes riesgos:

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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 30 de junio 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	0.00	0.00%
Julio	0.00	0.00%

Medida	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio
%VAR	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
Duración modificada	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.

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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 30 de junio de 2022:

Medida	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio
% en valores de alta liquidez	100%	100%	100%	100%	97%	97%
% en otros valores	0%	0%	0%	0%	3%	3%

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 30 de junio de 2022.

Concepto	Valor	Clasificación de Riesgo	Plazo en días	Días al vencimiento
Cuentas corrientes				
Banco Atlántida	US\$3,367,698.90	A+	0	0
Banco Agrícola	US\$2,470.49	AAA	0	0
Banco de América Central	US\$23,383.34	AAA	0	0

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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

Total	US\$3,393,552.73			
--------------	------------------	--	--	--

5.2.2 Pasivos Financieros Derivados Liquidados sobre una Base Bruta y Neta

Al 30 de junio de 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 2022	Vencimiento		Monto 2021	Vencimiento	
SISA Seguros	3,200,000.00	06/junio/2022	para tramo de	SISA Seguros	18/10/2022	para tramo de \$
		\$500,000.00		2,700.00	685,000.00	
		18/10/2022	para tramo de \$			
		685,000.00				
		27/09/2022	para tramo de \$		27/09/2022	para tramo de \$
		1,515,000.00			1,515,000.00	
		09/08/2022	para tramo de \$		09/08/2022	para tramo de \$
		500,000.00			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 30 de junio 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 2021 se han realizado capacitaciones al personal para concientizar sobre la gestión del riesgo operativo y riesgos en general.

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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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 30 de junio 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\$	3,135,951.39	US\$	3,180,902.48
Total	US\$	3,135,951.39	US\$	3,180,902.48

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Depósitos en cuenta corriente	3,135,951.39	3,180,902.48
Total partidas del efectivo y equivalentes de efectivo	3,135,951.39	3,180,902.48
Saldo de efectivo y equivalentes según Estado de Flujo de efectivo	3,135,951.39	3,180,902.48

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 junio de 2022, El Fondo no poseía disponible restringido.

Nota 7. Inversiones Financieras

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

Por Instrumento			Valor razonable	
Tipo Instrumento	Mercado	Plazo de Vencimiento	Al 30 de junio de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Inversiones en fondos de inversión.			8,066,201.25	0.00

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

Por Emisor		Valor razonable		
Emisor	Instrumento	Calificación de Riesgo	Al 30 de junio de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Fondo de inversión cerrado de Capital de Riesgo	Participaciones		8,066,201.25	0.00
			8,066,201.25	0.00

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. Lo anterior acorde al artículo 40 de las Normas Técnicas de Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios.

Nota 8. Cuentas por Cobrar

Al 30 de junio 2022 y 31 de diciembre 2021 el Fondo presenta saldos en Cuentas por Cobrar de US\$137,285.71 (US\$56,837.53 en 2021) que se compone de la siguiente forma.

	2022		2021	
Rendimiento por cobrar	US\$	11,492.46	US\$	11,275.59
Alquileres por cobrar		120,393.25		45,561.94
Otras cuentas por cobrar		5,400.00		0.00
Total	US\$	137,285.71	US\$	56,837.53

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

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

Las cuentas por cobrar por alquileres corresponden a la provisión diaria de los últimos días del mes de junio 2022

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.

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

El saldo de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021 se presenta de la siguiente manera:

Inmueble	Saldos 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 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	29,253,854.91	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 30/06/2022
Edificio Torre Futura	US\$ 8,238,271.44		32,626.00		8,270,897.44
Edificio Avante	5,319,603.58				5,319,603.58
Edificio Centro Financiero Banco Atlántida	10,005,969.91		10,100.00		10,016,069.91
Inmuebles Confía (Condominio comercial Loma Linda y terrenos Confía)	6,687,435.00			228,930.09	6,916,365.09
Bodegas Westgate	7,806,250.00				7,806,250.00
Edificio Insigne	4,754,200.00				4,754,200.00
	US\$ 42,811,729.93		42,726.00	228,930.09	43,083,386.02

Generando ingresos por rentas de US\$ 1,866,102.64 Al 30 de junio de 2021 (US\$1,742,193.25 en 2021), El Fondo había incurrido en gastos por mantenimiento de las propiedades de inversión por un monto de US\$22,713.71

9.2 Propiedades Mantenedas 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:

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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

Al 30 de junio de 2022 el Fondo no presenta propiedades mantenidas para la venta.

9.3 Bienes Inmuebles Recibidos en Pago.

Al 30 de junio 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 30 de junio 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021 fue de US\$ 251,283.42 (US\$ 275,617.83) que se compone de la forma siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Comisiones por administración	66,205.49	64,966.02
Cuentas por pagar a partes relacionados	607.75	607.75
Servicios de terceros	35,844.79	17,129.24
Rentas recibidas por anticipado	143,977.30	112,445.06
Retenciones impuesto sobre la renta	20.19	395.00
Otras cuentas por pagar	4,627.90	80,074.77
Total	<u><u>251,283.42</u></u>	<u><u>275,617.83</u></u>

Nota 12. Comisiones por Pagar

a) Comisiones pendientes de pago a la Gestora

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Fondo presentaba un monto de US\$66,205.49 (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%.

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

c) **Comisiones pagadas a la Gestora**

Durante el período comprendido entre el 01 de enero al 30 de junio de 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\$387,761.47 (US\$265,103.67)

Nota 13. Préstamos por Pagar.

Al 30 de junio de 2022 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	186,536.22	7%	
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	No corriente	6,043,625.06	7%	15 años
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	Corriente	8,000,000.00	7%	1 año
Totales		14,230,161.28		

El monto de los US\$8,186,536.22, corresponde a la porción circulante del préstamo a largo plazo otorgado por el 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 un plazo de un año.

Al 31 de diciembre 2021 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	186,536.22	7%	
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	Corriente	8,000,000.00	7%	1 año
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	No corriente	6,043,625.06	7%	15 años
Totales		14,230,161.28		

Los gastos por obligaciones financieras se detallan a continuación:

	2022	2021
Pago de intereses por obligaciones financieras	US\$ 283,875.15	US\$ 444,728.98
Comisiones por obligaciones financieras	1,486.01	2,996.65
Total	US\$ 285,361.16	US\$ 447,725.63

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 14. Provisiones

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el número de cuotas de participación del fondo asciende a 7,397 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el valor unitario de las cuotas de participación es de US\$5,348.52 y US\$5,320.28 respectivamente.

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

Al 30 de junio de 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	94
Saldo al 30 de junio 2022	7,397

31 de diciembre de 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.

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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	1.27%
Jurídica	7,303	98.73%
Total	7,397	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 30 de junio 2022 se realizó emisión de 94 nuevas cuotas de participación, las cuales ya fueron pagadas.

c) Disminuciones de capital voluntarias y parciales.

Al 30 de junio de 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\$ 1,172,783.95

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 periodo.

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.

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

Al cierre del 30 de junio de 2022, los beneficios netos por distribuir ascienden a: US\$ 578,852.2

15.2 Valor unitario de cuotas de participación

Al 30 de junio de 2022 el número de cuotas emitidas asciende a 7,397 y el valor unitario de las cuotas de participación asciende a US\$5,348.52, con un patrimonio de US\$38,968,721.00

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 percibidos		
Intereses por depósito en cuentas corrientes	US\$ 39,098.00	US\$ 33,358.96
Total	US\$ 39,098.00	US\$ 33,358.96

Al 30 de junio de 2022 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 30 de junio de 2022 los ingresos financieros devengados y no percibidos por el Fondo son los siguientes:

	2022
Ingresos no percibidos	
Intereses por depósito en cuentas corrientes	US\$ 11,492.46
Total	US\$ 11,492.46

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 17. Ingresos por arrendamientos

Arrendamiento operativo

Al 30 de junio de 2022 y 2021 el fondo presenta un monto de US\$ 1,863,941.15 (US\$ 500,161.01) 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 30 de junio 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\$	39,098.00	US\$	3,414.17
Ingresos por inversiones en fondos de inversión	US\$	63,831.58	US\$	0.00
Total	US\$	102,929.58	US\$	3,414.17

Gastos:

Gastos Pagados		2022		2021
Comisiones Operaciones Bursátiles	US\$	20,733.38	US\$	2,084.04
Custodia de Valores		1,518.89		26.80
Total	US\$	22,252.27	US\$	2,110.84

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

Al 30 de junio de 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 30 de junio de 2022 y 2021 el fondo no presenta partidas en concepto de constitución o reversión de deterioro de activos 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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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

Al 30 de junio de 2022 el fondo presenta ganancias por revaluó de sus propiedades de inversión por un monto de US\$228,930.09)

Nota 20. Gastos por Gestión

- a) Remuneraciones por administración del Fondo

El gasto de comisiones por administración del Fondo al 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 ascendió a US\$389,000.94 (US\$70,090.56).

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

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, al 30 de junio 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 30 de junio 2022 y 2021 ascendieron a US\$108,726.74 (US\$37,010.05 en 2021).

Nota 22. Otros Ingresos o Gastos

Al 31 de diciembre 2021 y 2021 el fondo reporta otros gastos en concepto de comisiones bancarias, seguros y garantías por un valor de US\$194.41 (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 30 de junio 2022.

Participe	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 Participes 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. Vencido el plazo anterior, dichas rentas

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

o ganancias tendrán el tratamiento a que se refiere el numeral 5) del artículo 4 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás leyes aplicables.

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 30 de junio de 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	30 de Junio de 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: 223877 por tramo de \$ 500,000.00 226508 por tramo de \$ 685,000.00 225894 por tramo de \$ 1,515,000.00 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 de la Garantía	\$ 3,200,000.00
% con relación al Patrimonio del Fondo	8.09%
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, 06-06-2023 para tramo de \$ 500,000.00

Detalle	31 de diciembre de 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:

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

	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 30 de junio de 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 30 de junio de 2022, no existían litigios pendientes en contra del fondo.

Nota 29. Tercerización de Servicios

Al 30 de junio de 2022 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 30 de junio de 2022, no existían Activos y Pasivos Contingentes.

Nota 31. Calificación de Riesgo

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

Empresa calificador de riesgo: Zumma Ratings, S.A. de C.V.
Comité de Clasificación Ordinario: 20 de abril de 2022.

Riesgo de crédito y mercado: Afii.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.

**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

- 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 ordinaria: N°6042022.

Fecha de ratificación: 29 de abril de 2022.

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

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

Al 30 de junio de 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 Ocurredos 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 30 de junio de 2022 el Fondo no reporta Bienes y derechos recibidos en pago.

**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 Intermedio

Por el periodo de seis meses que terminó el 30 de Junio de 2022 y 2021
(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2022	2021
INGRESOS DE OPERACIÓN			
Ingresos por Inversiones	16,18	1,966,653.90	503,575.18
Ingresos por Propiedades de Inversión	17	102,712.75	3,414.17
		1,863,941.15	500,161.01
GASTOS DE OPERACIÓN			
Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros	18	520,197.23	109,211.45
Gastos por Gestión	20	22,469.55	2,110.84
Gastos Generales de Administración y Comités	21	389,000.94	70,090.56
		108,726.74	37,010.05
RESULTADOS DE OPERACIÓN		1,446,456.67	394,363.73
Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras	13	285,361.16	224,621.45
Otros Gastos	22	11,688.44	131.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO		1,172,783.95	169,611.28
OTRA UTILIDAD INTEGRAL			
Ajustes por Cambios en el Valor Razonable de Instrumentos Financieros de Cobertura		-	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO		1,172,783.95	169,611.28
Ganancias por Título Participación Básicas (expresada en moneda (US\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota)		158.55	129.77
Beneficios Netos por Cuota			
Beneficios Netos por Distribuir	15.1	158.55	210.18
No. De Cuotas de Participación emitidas y pagadas		7397	807.00

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

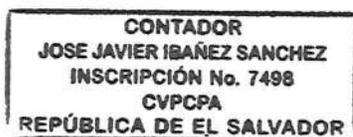
Gabriel Eduardo Delgado Suazo
Representante Legal



Francisco Javier Mayora Re
Gerente General



José Javier Ibañez Sánchez
Contador General



MONROY & ASOCIADOS.
Auditores Externos Reg #1063



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 Intermedio

Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio 2022 y 2021
 (Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2022	2021
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación			
Intereses Recibidos		102,495.88	2,334.16
Depósitos por arrendamientos Operativos Recibidos		-	74,150.00
Depósitos por arrendamientos reintegrados		-	(9,846.41)
Cobros a inquilinos		1,739,795.22	506,767.68
Pago de impuestos		-	(20,579.62)
Pagos a proveedores de servicios		(162,407.61)	(70,090.56)
Pago de intereses sobre préstamos		(289,357.45)	(224,621.45)
Otros pagos relativos a la actividad		(389,837.19)	(6,892.66)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		1,000,688.85	251,221.14
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión			
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(42,726.00)	(10,005,969.91)
Adquisición de inversiones financieras		(8,066,201.25)	-
Efectivo neto (usado) por actividades de inversión		(8,108,927.25)	(10,005,969.91)
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento			
Aportes de los partícipes		499,851.30	11,116,285.00
Pago de dividendos		(1,094,445.74)	(173,125.58)
Préstamos recibidos		8,000,000.00	-
Préstamos Pagados		(84,516.91)	(70,131.98)
Efectivo neto provisto (usado) en actividades de financiamiento		7,320,888.65	10,873,027.44
Incremento (Disminución) Neta en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo		212,650.25	1,118,278.67
Efectivo y Equivalente de Efectivo al 01 de enero 2021 y 2020		3,180,902.48	337,987.00
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 30 de junio 2022 y 2021	6	3,393,552.73	1,456,265.67

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

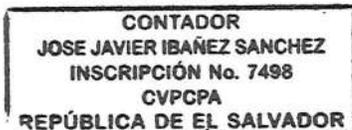
Gabriel Eduardo Delgado Sotelo
 Representante Legal



Francisco Javier Mayora Re
 Gerente General



José Javier Ibañez Sánchez
 Contador General



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 Intermedio

Saldos al 30 de junio 2022 (no auditados) 31 de diciembre 2021 (auditados)
 (Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

Activo	Nota	2022	2021
Activos Corrientes		11,786,545.30	3,341,200.91
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6	3,393,552.73	3,180,902.48
Inversiones financieras		8,066,201.25	-
Cuentas por Cobrar Netas	8	137,285.71	56,837.53
Impuestos		5,360.98	3,401.13
Otros Activos		184,144.63	100,059.77
Activos No Corrientes		43,083,386.02	42,811,729.93
Propiedades de Inversión	9.1	43,083,386.02	42,811,729.93
Total Activos		54,869,931.32	46,152,930.84
Pasivo			
Pasivos Corrientes		8,462,476.10	552,595.22
Pasivos Financieros a Valor Razonable	10	-	-
Préstamos con Bancos y Otras Entidades del Sistema Financiero	13	8,186,536.22	252,579.87
Cuentas por Pagar	11 y 12	251,283.42	275,617.83
Impuestos por Pagar		24,656.46	24,397.52
Pasivos No Corrientes		6,270,257.89	6,270,257.89
Prestamos de Largo Plazo	13	6,043,625.06	6,043,625.06
Depósitos en Garantía Recibidos a Largo Plazo		226,632.83	226,632.83
Total Pasivos		14,732,733.99	6,822,853.11
Patrimonio	15		
Participaciones		38,884,018.04	38,384,166.74
Resultados Por Aplicar		574,224.30	495,886.09
Patrimonio Restringido		678,954.99	450,024.90
Total Patrimonio		40,137,197.33	39,330,077.73
Total Pasivo y Patrimonio		54,869,931.32	46,152,930.84
Número de Cuotas de Participación emitidas y pagadas		7,397.00	7,303.00
Valor Unitario de Cuota de Participación		5,348.52	5,385.47

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

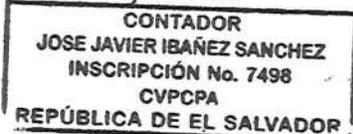
Gabriel Eduardo Delgado Suazo
 Representante Legal



Francisco Javier Mayora Re
 Gerente General



José Javier Ibañez Sánchez
 Contador General



MONROY & ASOCIADOS
 Auditores Externos Reg #1003



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 Intermedio
 Por los periodos terminado al 30 de Junio de 2022 y 2021
 (Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

CONCEPTOS	Nota	Participaciones	Resultados del Presente Ejercicio	Patrimonio Restringido	Otro Resultado Integral	Patrimonio Total
Balance al 31 de diciembre de 2020	15	6,715,010.00	84,679.25	225,756.04	-	7,025,445.29
Incremento por nuevas cuotas de participación		10,994,542.50				10,994,542.50
Beneficios distribuidos			(173,125.58)			(173,125.58)
Utilidad del periodo			1,172,783.95			1,172,783.95
Balance al 30 de junio de 2021	15	17,709,552.50	1,084,337.62	225,756.04	-	18,793,890.12
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		499,851.30				499,851.30
Beneficios distribuidos			(1,094,445.74)			(1,094,445.74)
Ajuste por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión				228,930.09		
Utilidad del periodo			1,172,783.95			1,172,783.95
Balance al 30 de junio de 2022	15	38,884,018.04	574,224.30	678,954.99	-	40,137,197.33

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

Gabriel Eduardo Delgado Suazo
 Representante Legal

José Javier Ibañez Sanchez
 Contador General

CONTADOR
JOSE JAVIER IBANEZ SANCHEZ
 INSCRIPCIÓN No. 7498
 CVP/CPA
 REPUBLICA DE EL SALVADOR



Francisco Javier Mayora Re
 Gerente General



MONROY & ASOCIADOS
 Auditores Externos Reg # 1083

AUDITORES
MONROY & ASOCIADOS
 CVP/CPA
 REPUBLICA DE EL SALVADOR



FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+

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 2021 y 2020*

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América)



INFORMACIÓN DE CONTACTO:

Alameda Manuel Enrique Araujo y Calle La
Mascota, Centro Comercial La Mascota,
Edificio 1 nivel 3 Local# 4, San Salvador.
PBX: 2224-0560.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+

Informe de los auditores independientes y estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros:

Balance General

Estado del resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



INFORMACIÓN DE CONTACTO:

Alameda Manuel Enrique Araujo y Calle La Mascota, Centro Comercial La Mascota,
Edificio 1 nivel 3 Local# 4, San Salvador.
PBX: 2224-0560.

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 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



INFORMACIÓN DE CONTACTO:

Alameda Manuel Enrique Araujo y Calle La Mascota, Centro Comercial La Mascota,
Edificio 1 nivel 3 Local# 4, San Salvador.
PBX: 2224-0560.

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 responsable de supervisar el proceso de información financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+.



INFORMACIÓN DE CONTACTO:

Alameda Manuel Enrique Araujo y Calle La Mascota, Centro Comercial La Mascota,
Edificio 1 nivel 3 Local# 4, San Salvador.
PBX: 2224-0560.

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.



INFORMACIÓN DE CONTACTO:

Alameda Manuel Enrique Araujo y Calle La Mascota, Centro Comercial La Mascota,
Edificio 1 nivel 3 Local# 4, San Salvador.
PBX: 2224-0560.

- 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



INFORMACIÓN DE CONTACTO:

Alameda Manuel Enrique Araujo y Calle La Mascota, Centro Comercial La Mascota,
Edificio 1 nivel 3 Local# 4, San Salvador.
PBX: 2224-0560.

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 Fir	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
Préstamos 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
Utilidad del periodo			891,035.03			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 partícipes		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 Partícipes		(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 2021		337,987.00	435,191.68
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre 2021	6	US\$3,180,902.48	US\$337,987.00

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)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020
(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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 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 Progres+ es clasificado como cerrado, constituido en El Salvador con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.
- e. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, tiene por objeto la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado salvadoreño, tanto del sector público como del sector privado, así como en certificados de depósitos a plazo fijo, cuotas de participación en Fondos de Inversión Abiertos, Cuentas de ahorro y corrientes. Es un Fondo de mediano a largo plazo debido a su composición de cartera de inversiones.
- 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

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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020
(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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, 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

**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)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020
 (Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)**

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	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).
	Los inmuebles a ser incorporados deben tener antigüedades, preferiblemente, inferiores a los 15 años o que en ocasión de las mejoras realizadas a los mismos reflejen esta antigüedad. Las propiedades a adquirir pueden estar total o parcialmente ocupadas.
	Los inmuebles deben reflejar un buen mantenimiento general de las instalaciones (áreas comunes, equipos y demás componentes de la propiedad) a criterio de un ingeniero o especialista en la materia.
	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 revisará



**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)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020
 (Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)**

Dimensión	Descripción
	dicho canon de ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario, en el momento que se presente el evento.
Concentración máxima por arrendatario	50% con relación al total de ocupación por inmueble, o del cien por ciento, en el caso que el Fondo posea más de un inmueble, en función de la vocación o tipo de inmueble que se trate. En todo caso, la Gestora deberá observar en todo momento, los límites aplicables en materia de ingresos aplicables a rentas, establecido en el art.37 de la NDMC-17.
Concentración máxima por Inmueble	80% con relación al patrimonio del Fondo.
Máximo de concentración por zona geográfica	80% con relación al patrimonio del Fondo.
Concentración de Ingresos aplicables a rentas	Los ingresos provenientes de un arrendatario individual ya sea persona natural o jurídica no podrán exceder del cincuenta por ciento de los ingresos mensuales del Fondo Inmobiliario
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a partícipes (aprobación de Junta Directiva).	Inmuebles adquiridos a personas relacionadas, considerando como un máximo del 40% del total del patrimonio del Fondo; La Gestora y compañías del mismo grupo empresarial, pueden ser arrendatarios del fondo, siempre y cuando los cánones de precios sean acordes a niveles de mercado.
Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento	Dólares de los Estados Unidos de América.
Otras políticas de inversión	La adquisición y venta de los bienes inmuebles requerirá de valoración previa, de conformidad con las normas establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.
Límites a remodelaciones, mantenimiento y reparaciones de inmuebles	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. La Gestora podrá realizar remodelaciones, mantenimiento y reparaciones por porcentajes mayores a los establecidos en el inciso anterior, siempre y cuando responda a una necesidad de expansión o de resarcimiento por daños o desperfectos de un arrendatario del inmueble o a que este haya confirmado el uso que se dará al área que se desea ampliar. En estos casos, se deberá contar con un informe que considere los aspectos siguientes: <ol style="list-style-type: none"> 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;

**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)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020
 (Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)**

Dimensión	Descripción
	<p>iii. Ventajas y desventajas asociadas a las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones;</p> <p>iv. Fuentes de financiamiento;</p> <p>v. Análisis sobre el impacto que las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones tendrán sobre el rendimiento del Fondo;</p> <p>vi. Permisos correspondientes; y</p> <p>vii. Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva.</p> <p>Las obras deben ser realizadas por un tercero libre de conflicto de interés con la Gestora, sus socios, directivos y empleados, así como a las personas que formen parte de su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial. Tampoco pueden ser realizadas por inquilinos del Fondo Inmobiliario o inquilinos de otros Fondos Inmobiliarios administrados por la misma Gestora.</p>
Plazo para el cumplimiento de límites en cartera financiera.	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</p>



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)
Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020
 (Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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

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%



**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)**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

Política de Inversión		
1. Títulos financieros	Min	Max
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 10% 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.



**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)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020
(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)**

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 Progres+, debido al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones está expuesto a los siguientes riesgos:



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)
Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020
 (Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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 período 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.



**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)**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020

(Cifras en dólares 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.

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			



**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)**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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,



**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)**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020

(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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\$ 3,180,902.48	US\$ 337,987.00

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

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.



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)
Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020
 (Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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. 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.



**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)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020
(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)**

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.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J. P. ...", written over the bottom right portion of the stamp.

**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)
Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020
(Cifras en dólares de los Estados Unidos de América)

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

Inmueble	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
	<u>US\$ 7,957,519.91</u>	<u>5,009,969.91</u>	<u>7,947.00</u>	<u>225,756.04</u>	<u>13,201,192.86</u>
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	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 Confla (Condominio comercial Loma Linda y terrenos Confla)		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
	<u>US\$ 13,201,192.86</u>	<u>29,253,854.91</u>	<u>132,413.30</u>	<u>224,268.86</u>	<u>42,811,729.93</u>

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



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)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre 2021 y diciembre 2020
(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

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 vendida 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.



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)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre 2021 y diciembre 2020
 (Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

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



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)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre 2021 y diciembre 2020
(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

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.



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)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre 2021 y diciembre 2020
 (Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

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 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 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 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 período 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 depósito en cuentas corrientes	US\$ 11,275.59
Total	US\$ 11,275.59



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)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre 2021 y diciembre 2020
 (Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

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 Bursátiles	US\$	18,315.31	US\$	4,009.49	
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

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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2021 y diciembre 2020

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

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 Progres+, 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.

Participe	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



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)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre 2021 y diciembre 2020
(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

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, 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

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
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 Progres+ posee las siguientes calificaciones de riesgo:

Empresa calificadora 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.



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)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre 2021 y diciembre 2020
(Cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

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.



FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+

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 intermedio de los auditores independientes y estados financieros al 30 de junio de 2021.
(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

INFORMACIÓN DE CONTACTO:

Urb. Madre Selva 3, Santa Elena, local
#3-01. Edificio Avante.
Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
PBX: 2224-0560.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+

Informe intermedio de los auditores independientes y estados financieros al 30 de junio de 2021.

Contenido

Informe intermedio de los Auditores Independientes

Estados Financieros

Balance General

Estado del resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

INFORMACIÓN DE CONTACTO:

Urb. Madre Selva 3, Santa Elena, local
#3-01. Edificio Avante.
Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
PBX: 2224-0560.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+.

Introducción

Hemos revisado los balances generales intermedios del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+ al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, los estados de resultado integral intermedio, los estados de cambio en el patrimonio intermedio y los estados de flujos de efectivo intermedio todos al semestre terminado el 30 de junio 2021 y 2020. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración del FONDO DE INVERSIÓN ABIERTO ATLÁNTIDA DE CRECIMIENTO A MEDIANO PLAZO. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia con base a nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional para Trabajos de Revisión 2410. Una revisión de la información financiera intermedia consistente en llevar a cabo investigaciones, principalmente con el responsable de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no permite tener la seguridad de conocer todos los asuntos importantes que pudieran identificarse en una auditoría. Consecuentemente no expresamos una opinión de auditoría.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad a las prácticas contables y a las Normas de Contabilidad aprobadas por la Superintendencia del Sistema Financiero y emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva del El Salvador para las entidades autorizadas para operar como fondos de Inversión.

Conclusión

Con base en nuestra revisión intermedia, no tuvimos conocimiento de situación alguna que llamara nuestra atención para considerar que la información financiera intermedia que se acompaña no presenta razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación

INFORMACIÓN DE CONTACTO:

Urb. Madre Selva 3, Santa Elena, local
#3-01. Edificio Avante.
Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
PBX: 2224-0560.

financiera del FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+, al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su capital contable y sus flujos de efectivo por el periodo terminado el 30 de junio de 2021 y 2020, de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Inversión (NDMC-08) emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, según Nota 3 a los estados financieros.

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

Auditores Externos

Lic. Juan Manuel Beloso Chulo
Socio

Antiguo Cuscatlán, 25 de agosto de 2021



INFORMACIÓN DE CONTACTO:

Urb. Madre Selva 3, Santa Elena, local
#3-01. Edificio Avante.
Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
PBX: 2224-0560.

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 Intermedio

Saldos al 30 de Junio de 2021 y al 31 de Diciembre 2020

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021	2020
Activo			
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6	US\$1,456,265.67	US\$337,987.00
Cuentas por Cobrar Netas	8	22,567.02	28,093.68
Impuestos		508.88	2,002.23
Otros Activos		82,009.04	58,119.23
Activos No Corrientes			
Propiedades de inversión	9.1	23,207,162.77	13,201,192.86
Total Activos		<u>24,768,513.38</u>	<u>13,627,395.00</u>
Pasivo			
Pasivos Corrientes			
Pasivos Financieros a Valor Razonable	10		
Préstamos con Bancos y Otras Entidades del Sistema Financ	13	275,713.05	345,845.03
Cuentas por Pagar	11 y 12	278,249.76	123,011.42
Impuestos por Pagar		842.75	162.52
Pasivos No Corrientes			
Prestamos de Largo Plazo	13	6,052,735.71	6,052,735.71
Depósitos en Garantía Recibidos a Largo Plazo		144,498.62	80,195.03
Total Pasivos		<u>6,752,039.89</u>	<u>6,601,949.71</u>
Patrimonio			
Participaciones	15	17,709,552.50	6,715,010.00
Resultados Por Aplicar		81,164.95	84,679.25
Patrimonio Restringido		225,756.04	225,756.04
Total Patrimonio		<u>18,016,473.49</u>	<u>7,025,445.29</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u>24,768,513.38</u>	<u>13,627,395.00</u>
Número de Cuotas de Participación emitidas y pagadas		3,397.00	1,307.00
Valor Unitario de Cuota de Participación		5,279.75	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, S.A.)
 Actuando como Subsidiaria de Inversiones Financieras Atlántida, S.A.)
 (San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Resultado Integral Intermedio

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2021 y 2020

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021	2020
INGRESOS DE OPERACIÓN			
Ingresos por Inversiones	16,18	US\$3,414.17	US\$4,294.24
Ingresos por Propiedades de Inversión	17	500,161.01	351,084.47
GASTOS DE OPERACIÓN			
Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros	18	2,110.84	2,585.67
Gastos por Gestión	20	70,090.56	40,129.18
Gastos Generales de Administración y Comités	21	37,010.05	14,933.60
RESULTADOS DE OPERACIÓN			
Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras	13	224,621.45	138,244.14
Otros Gastos	22	131.00	68.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO			
OTRA UTILIDAD INTEGRAL			
Ajustes por Cambios en el Valor Razonable de Instrumentos Financieros de Cobertura		129.77	197.54
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO			
Ganancias por Título Participación Básicas (expresada en moneda (US\$)		169,611.28	159,418.12
dólares de los Estados Unidos de América por cuota): +		129.77	197.54
Beneficios Netos por Cuota			
Beneficios Netos por Distribuir	15.1	129,771,446.1	197,54
No. De Cuotas de Participación emitidas y pagadas		1,307.00	807.00

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progresiva+
 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 Intermedio

Por los períodos terminado al 30 de Junio de 2021 y 2020
 (Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

CONCEPTOS	Nota	Resultados del			Patrimonio restringido	Otro Resultado Integral	Patrimonio Total
		Participaciones	Presente Ejercicio				
Balance al 31 de diciembre de 2019		US\$4,035,000.00	US\$81,318.50	US\$0.00	US\$0.00	US\$4,116,318.50	
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 distribuidos		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Beneficios distribuidos		0.00	(161,271.35)	0.00	0.00	(161,271.35)	
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Utilidad del período		0.00	159,418.12	0.00	0.00	159,418.12	
Balance al 30 de junio de 2020	14	4,035,000.00	79,465.27	0.00	0.00	4,114,465.27	
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	
Incremento por nuevas cuotas de participación		10,994,542.50	0.00	0.00	0.00	10,994,542.50	
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Transferencias netas de beneficios distribuidos		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
Beneficios distribuidos		0.00	(173,125.58)	0.00	0.00	(173,125.58)	
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	0.00	0.00	0.00	
Utilidad del período		0.00	169,611.28	0.00	0.00	169,611.28	
Balance al 30 de junio de 2021	15	US\$17,709,552.50	US\$81,164.95	US\$225,756.04	US\$0.00	US\$18,016,473.49	

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 Intermedio

Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio 2021 y 2020

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021	2020
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación			
Intereses Recibidos		2,334.16	4,032.31
Depositos por arrendamientos Operativos Recibidos		74,150.00	3,653.80
Depositos por arrendamientos reintegrados		(9,846.41)	(8,471.22)
Cobros a inquilinos		506,767.68	279,779.39
Pago de impuestos		(20,579.62)	4,189.51
Pagos a proveedores de servicios		(70,090.56)	(10,845.74)
Pago de intereses sobre prestamos		(224,621.45)	(141,791.28)
Otros pagos relativos a la actividad		(6,892.66)	(41,423.18)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		251,221.14	89,123.59
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión			
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(10,005,969.91)	(7,947.00)
Efectivo neto (usado) por actividades de inversión		(10,005,969.91)	(7,947.00)
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento			
Aportes de los partícipes		11,116,285.00	0.00
Pago de dividendos		(173,125.58)	(161,271.35)
Préstamos Pagados		(70,131.98)	(47,522.23)
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento		10,873,027.44	(208,793.58)
Incremento Neto en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo		1,118,278.67	(127,616.99)
		337,987.00	435,191.68
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 30 de junio 2021 y 2020	6	1,456,265.67	307,574.69

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

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 30 de junio 2021 y del 01 de enero al 31 de diciembre del 2020. Las cifras del Balance General se presentan de manera comparativa para los periodos antes mencionados
- d. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+ es clasificado como cerrado, constituido en El Salvador con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.
- e. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, tiene por objeto la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado salvadoreño, tanto del sector público como del sector privado, así como en certificados de depósitos a plazo fijo, cuotas de participación en Fondos de Inversión Abiertos, Cuentas de ahorro y corrientes. Es un Fondo de mediano a largo plazo debido a su composición de cartera de inversiones.

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 30 de junio de 2021 fueron aprobados por Junta Directiva No. 09/2020 de fecha 19 de agosto 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 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 30 de junio de 2021, 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, 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	<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;

Dimensión	Descripción
	<ul style="list-style-type: none"> 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 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</p>

Dimensión	Descripción
	<p>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
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías	Inmuebles adquiridos a personas relacionadas, considerando como un máximo del 40% del total del patrimonio del Fondo;

Dimensión	Descripción
relacionadas a partícipes (aprobación de Junta Directiva).	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;

Dimensión	Descripción
	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	

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

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)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020
 (Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

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%
--	----	-----

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)
Notas a los Estados Financieros
Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020
(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

Política de Inversión			
1. Títulos financieros	Min	Max	Base
Valores de titularización		30%	De los activos del Fondo de titularización del 20% de la cartera financiera
Cuotas de participación de Fondos Abiertos		30%	De las cuotas colocadas por otro Fondo del 20% de la cartera financiera
Cuotas de participación de Fondos Cerrados		30%	De las cuotas colocadas por otro Fondo del 20% de la cartera financiera
Certificados de inversión		30%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Papel bursátil		30%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Otros		30%	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		30%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Comercio		30%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Finanzas		30%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Industrial		30%	De los activos del Fondo de Inversión del 20% de la cartera financiera
Otros		30%	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		30%	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, CÉNELES, 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 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.

Nota 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 01 de enero al 30 de junio de 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%

Medida	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio
%VAR	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
Duración modificada	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.

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 éste 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 30 de junio de 2021:

Medida	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio
% en valores de alta liquidez	100%	100%	100%	100%	100%	100%
% en otros valores	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 30 de junio 2021.

Concepto	Valor	Clasificación de Riesgo	Plazo en días	Días al vencimiento
Cuentas corrientes				
Banco Atlántida	US\$1,446,864.07	A+	0	0
Banco Agrícola	200.00	AAA	0	0

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)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020
 (Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

Concepto	Valor	Clasificación de Riesgo	Plazo en días	Días al vencimiento
Banco de América Central	8,764.33	AAA	0	0
Banco G&T	200.00	AA-	0	0
Banco Davivienda	237.27	AAA	0	0
Total	US\$1,456,265.67			

5.2.2 Pasivos Financieros Derivados Liquidados sobre una Base Bruta y Neta

Al 30 de junio 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:

<u>Emisor</u>	<u>Monto 2021</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Monto 2020</u>	<u>Vencimiento</u>
ASSA Cía. de Seguros, S.A. Fianza (nota 10)	515,000.00	12/10/2021	515,000.00	13/10/2020
SISA Seguros	500,000.00	12/10/2021	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 30 de junio 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 30 de junio 2021 y 31 de diciembre de 2020 la composición del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo era la siguiente:

	<u>30-06-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Depósitos en cuenta corriente	US\$1,456,265.67	US\$337,987.00
Total	<u>US\$1,456,265.67</u>	<u>US\$337,987.00</u>

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)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020
 (Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

	<u>30-06-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Depósitos en cuenta corriente	US\$1,456,265.67	337.987.00
Total partidas del efectivo y equivalentes de efectivo	1,456,265.67	337,987.00
Saldo de efectivo y equivalentes según Estado de Flujo de efectivo	US\$1,456,265.67	US\$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 30 de junio 2021 El Fondo no poseía disponible restringido.

Nota 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.

Nota 8. Cuentas por Cobrar

Al 30 de junio 2021 y 31 de diciembre 2020 el Fondo presenta saldos en Cuentas por Cobrar de US\$22,567.02 (US\$28,093.68 en 2020) que se compone de la siguiente forma.

	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Rendimiento por cobrar	3,365.27	2,285.26
Alquileres por cobrar	19,201.75	25,808.42
Total	<u>22,567.02</u>	<u>28,093.68</u>

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.

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)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020
 (Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 30 de junio 2021 y 31 de diciembre 2020 se presenta de la siguiente manera:

Inmueble	Saldo al 31/12/2019	Adquisición	Mejoras y otros	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	saldo al 31/12/2019
Edificio Torre Futura	US\$7,957,519.91	US\$0.00	US\$7,947.00	US\$225,756.04	US\$8,191,222.95
Edificio Avante	0.00	5,009,969.91	0.00	0.00	5,009,969.91
	<u>7,957,519.91</u>	<u>5,009,969.91</u>	<u>7,947.00</u>	<u>225,756.04</u>	<u>13,201,192.86</u>

Inmueble	saldo al 31/12/2020	Adquisición	Mejoras y otros	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	saldo al 31/12/2021
Edificio Torre Futura	8,191,222.95	0.00	0.00	0.00	8,191,222.95
Edificio Avante	5,009,969.91	0.00	0.00	0.00	5,009,969.91
Edificio Centro Financiero					
Banco Atlántida	0.00	10,005,969.91	0.00	0.00	10,005,969.91
	<u>US\$13,201,192.86</u>	<u>US\$10,005,969.91</u>	<u>US\$0.00</u>	<u>US\$0.00</u>	<u>US\$23,207,162.77</u>

Generando ingresos por rentas de US\$ 500,161.01 (US\$723,929.95 en 2020)

Al 30 de junio de 2021 el Fondo había incurrido en gastos por mantenimiento de las propiedades de inversión por un monto de US\$4,286.60

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 30 de junio de 2021 el Fondo no presenta propiedades mantenidas para la venta.

9.3 Bienes Inmuebles Recibidos en Pago.

Al 30 de junio de 2021 el Fondo no había recibido bienes inmuebles en pago.

Nota 10. Pasivos Financieros a Valor Razonable

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020 en el Fondo no existían saldos en Pasivos Financieros

Nota 11. Cuentas por Pagar

11.1. Servicios de Terceros

El saldo de las cuentas por pagar al 30 de junio 2021 y 31 de diciembre 2020 fue de US\$156,507.26 (US\$123,011.42) que se compone de la forma siguiente:

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)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020
 (Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Intereses por pagar	US\$19,965.88	0.00
Comisiones por administración	13,421.40	11,247.21
Cuentas por pagar a partes relacionados	607.75	5,692.75
Servicios de terceros	6,179.17	0.00
Rentas recibidas por anticipado	115,938.06	105,761.46
Retenciones impuesto sobre la renta	395.00	310.00
Total	<u>US\$156,507.26</u>	<u>US\$123,011.42</u>

11.2. Otras Cuentas por Pagar-Beneficios por Pagar

Al 30 de junio 2021 y 31 de diciembre de 2020 el Fondo presentaba un monto de US\$ 81,164.95 (US\$84,679.25) en concepto de beneficios por pagar a partícipes.

Nota 12. Comisiones por Pagar

a) Comisiones pendientes de pago a la Gestora

Al 30 de junio 2021 y 31 de diciembre de 2020 el Fondo presentaba un monto de US\$13,421.40 (US\$11,247.21 en 2019) 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 30 de junio 2021 y 01 de enero al 31 de diciembre de 2020 se pagó a la Gestora Atlántida Capital, S.A. en concepto de comisiones por administración del fondo la suma de US\$70,090.56 (US\$83,157.01)

Nota 13. Préstamos por Pagar.

Al 30 de junio 2021 el Fondo refleja los siguientes préstamos con instituciones del sistema financiero.

Entidades financieras	Clasificación	Capital	Tasa de Interés	Plazo
Banco Atlantida El Salvador, S.A.	Corriente	275,713.05	7%	
Banco Atlantida El Salvador, S.A.	No corriente	6,052,735.71	7%	15 años
Totales		6,328,448.76		

El monto de los US\$275,713.05, corresponde a la porción circulante del préstamo a largo plazo otorgado por el Banco Atlantida 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 Atlantida El Salvador, S.A.	Corriente	345,845.03	7%	
Banco Atlantida 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

	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Pago de intereses por obligaciones financieras	US\$223,135.44	US\$278,827.39
Comisiones por obligaciones financieras	1,486.01	1,408.86
Total	<u>US\$224,621.45</u>	<u>US\$280,236.25</u>

Nota 14. Provisiones

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el número de cuotas de participación del fondo asciende a 3,397 y 807 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 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el valor unitario de las cuotas de participación es de US\$5,279.75.

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

Al 30 de junio de 2021 las cuotas de participación no han incrementado o disminuido con respecto al inicio del periodo.

Saldo inicial al 01 de enero de 2020	1,307
Aportes del periodo por nuevas emisiones	2,090
Saldo al 30 de junio de 2021	3,397

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

Saldo inicial al 11 de septiembre de 2019	807
Aportes del periodo por nuevas emisiones	500
Saldo al 31 de diciembre 2020	1,307

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)
Notas a los Estados Financieros
Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020
(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

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	2.68%
Jurídica	3,306	97.32%
Total	3,397	100.00%

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 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 adicional.

Durante el periodo que finalizó el 30 de junio 2021 se realizó emisión de 2,090 nuevas cuotas de participación, las cuales ya fueron pagadas.

c) Disminuciones de capital voluntarias y parciales.

Al 30 de junio de 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\$ 169,611.28

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 Progres+ al cierre de cada trimestre, ya sea 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año. El pago se realizará a la totalidad de partícipes en una misma fecha.

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

Al cierre del 30 de junio de 2021, los beneficios netos por distribuir ascienden a:US\$81,164.95

15.2 Valor unitario de cuotas de participación

Al 30 de junio 2021 el número de cuotas emitidas asciende a 3,397 y el valor unitario de las cuotas de participación asciende a US\$5,279.75, con un patrimonio de US\$17,709,552.50.

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 Ingresos por Intereses y Dividendos

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

ingresos:

	30/06/2021
Ingresos percibidos	
Intereses por depósito en cuentas corrientes	US\$3,414.17
Total	US\$3,414.17

Al 30 de junio 2021 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 30 de junio de 2021 los ingresos financieros devengados y no percibidos por el Fondo son los siguientes:

	30/06/2021
Ingresos no percibidos	
Intereses por depósito en cuentas corrientes	US\$2,285.26
Total	US\$2,285.26

Nota 17. Ingresos por arrendamientos

Arrendamiento operativo

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

Al 30 de junio de 2021 el fondo presenta un monto de US\$500,161.01 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 30 de junio de 2021 el fondo presenta ingresos y gastos generados por activos y pasivos financieros

Ingresos:		
Ingresos percibidos	30-06-2021	31-12-2020
Intereses por depósitos en cuenta corriente	US\$3,414.17	US\$4,294.24
Total	US\$3,414.17	US\$4,294.24
Gastos:		
Gastos Pagados	30-06-2021	31-12-2020
Comisiones Operaciones Bursátiles	US\$2,084.04	US\$2,569.94
Custodia de Valores	26.80	15.73
Total	US\$2,110.84	US\$2,585.67

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

Al 30 de junio de 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 30 de junio de 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 30 de junio de 2021 el fondo no presenta ganancias por revaluó de sus propiedades de inversión por un monto de US\$347,498.54

Nota 20. Gastos por Gestión

a) Remuneraciones por administración del Fondo

El gasto de comisiones por administración del Fondo al 30 de junio de 2021 y junio 2020 ascendió a US\$70,090.56 (US\$40,129.18 en 2020).

b) Cambios en los porcentajes de las comisiones por administración

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, al 30 de junio de 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 30 de junio de 2021 y junio 2020 ascendieron a \$37,010.05 (US\$14,933.60 en 2020).

Nota 22. Otros Ingresos o Gastos

Al 30 de junio de 2021 y 2020 el fondo reporta otros gastos en concepto de comisiones bancarias por un valor de US\$131.00 (US\$68.00 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 30 de junio de 2021.

Partícipe	Cuotas al 30/06/2020	Porcentaje de participación
Empresas relacionadas	577	16.99 %

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.

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)
 Notas a los Estados Financieros
 Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020
 (Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 25. Información sobre Custodia de Valores y Otros Activos

Al 30 de junio de 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	30-06-2021
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: 222044
Emisores	SISA Seguros Compañía de Seguros, S.A.
Representante de los Beneficiarios	Central de Depósito de Valores S.A de C.V.
Monto total de la Garantía	\$1,015,000.00
Monto de fianza	SISA Seguros: \$500,000 \$
% con relación al Patrimonio del Fondo	5.62%
Vigencia	SISA Seguros: Del 12 de abril de 2021 al 12 de octubre de 2021.

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 de los Fondo de Inversión administrados por Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión
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
% con relación al Patrimonio del Fondo	5.62%
Vigencia	Del 12 de octubre de 2020 al 12 de octubre de 2021

Nota 27. Límites, Prohibiciones y Excesos de Inversiones

Al 30 de junio de 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). 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 30 de junio de 2021, no existían litigios pendientes en contra del fondo.

Nota 29. Tercerización de Servicios

Al 30 de junio 2021 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.

Nota 30. Pasivos y Activos Contingentes

Al 30 de junio de 2021, 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: 16 de abril 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.

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)
Notas a los Estados Financieros
Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020
(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

- **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 calificadoradora de riesgo: SCRiesgo Rating Agency.

Sesión extraordinaria: N°6032021.

Fecha de ratificación: 26 de abril 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 30 de junio de 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 30 de junio 2021 el Fondo no reporta Bienes y derechos recibidos en pago.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+

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 2020.*

INFORMACIÓN DE CONTACTO:

Urb. Madre Selva 3, Santa Elena, local
#3-01. Edificio Avante.
Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
PBX: 2556 0740.
E-mail: info@cpaauditores.com



TAX & LABOR
business legal consultancy

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+

Informe de los auditores independientes y estados financieros al 31 de diciembre de 2020.

Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros

Estado del resultado integral

Balance General

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

INFORMACIÓN DE CONTACTO:

Urb. Madre Selva 3, Santa Elena, local
#3-01. Edificio Avante.
Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
PBX: 2556 0740.
E-mail: info@cpaauditores.com

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 Progres+, 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 Progres+, 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



INFORMACIÓN DE CONTACTO:

Urb. Madre Selva 3, Santa Elena, local
#3-01. Edificio Avante.
Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
PBX: 2556 0740.
E-mail: info@cpaauditores.com

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+.

CPA AUDITORES, S.A. DE C.V.
INSCRIPCIÓN
No. 2401
CVPCPA

REPUBLICA DE
EL SALVADOR



INFORMACIÓN DE CONTACTO:

Urb. Madre Selva 3, Santa Elena, local
#3-01. Edificio Avante.
Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
PBX: 2556 0740.
E-mail: info@cpaauditores.com

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.



INFORMACIÓN DE CONTACTO:

Urb. Madre Selva 3, Santa Elena, local
#3-01. Edificio Avante.
Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
PBX: 2556 0740.
E-mail: info@cpaauditores.com

- 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



Antiguo Cuscatlán, 11 de marzo de 2021

INFORMACIÓN DE CONTACTO:

Urb. Madre Selva 3, Santa Elena, local
#3-01. Edificio Avante.
Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
PBX: 2556 0740.
E-mail: info@cpaauditores.com

**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 2020 y 2019

(Cifras en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Activo	Nota	2020	2019
Activos Corrientes		426.22	484.11
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6	337.99	435.19
Cuentas por Cobrar Netas	8	28.09	1.23
Impuestos		2.00	1.07
Otros Activos		58.14	46.62
Activos No Corrientes		13,201.19	7,957.52
Propiedades de Inversión	9.1	13,201.19	7,957.52
Total Activos		13,627.41	8,441.63
Pasivo			
Pasivos Corrientes		469.02	365.04
Préstamos con Bancos y Otras Entidades del Sistema Financiero	13	345.85	95.50
Cuentas por Pagar	11	123.01	269.54
Impuestos por Pagar		0.16	0.00
Pasivos No Corrientes		6,132.94	3,960.27
Prestamos de Largo Plazo	13	6,052.74	3,896.38
Depósitos en Garantía Recibidos a Largo Plazo		80.20	63.89
Total Pasivos		6,601.96	4,325.31
Patrimonio	15		
Participaciones		6,715.01	4,035.00
Resultados Por Aplicar		84.68	81.32
Patrimonio Restringido		225.76	0.00
Total Patrimonio		7,025.45	4,116.32
Total Pasivo y Patrimonio		13,627.41	8,441.63
Número de Cuotas de Participación emitidas y pagadas		1,307.00	807.00
Valor Unitario de Cuota de Participación (expresada en moneda (US\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota)		5,279.75	5,000.00

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



[Handwritten signature in blue ink]

**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 2020 y del 2019

(Cifras en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2020	2019
INGRESOS DE OPERACIÓN			
Ingresos por Inversiones	16,18	731.22	178.55
Ingresos por Propiedades de Inversión	17	7.29	3.23
		723.93	175.32
GASTOS DE OPERACIÓN			
Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros	18	101.96	26.55
Gastos por Gestión	20	4.03	1.31
Gastos Generales de Administración y Comités	21	83.16	20.34
		14.77	4.90
RESULTADOS DE OPERACIÓN			
Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras	13	629.26	152.00
Otros Gastos	22	280.24	70.67
		27.98	0.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO			
		321.04	81.33
OTRA UTILIDAD INTEGRAL			
Ganancias por cambios en el Valor razonable de Propiedades de Inversión		225.76	0.00
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO			
		546.80	81.33
Ganancias por Título Participación Básicas (expresada en moneda (US\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota): +		418.00	101.00

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 períodos terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de 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\$4,035.00	US\$0.00	US\$0.00	US\$0.00	US\$4,035.00
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 distribuidos		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 período		0.00	81.32	0.00	0.00	81.32
Balance al 31 de diciembre de 2019	15	US\$4,035.00	US\$81.32	US\$0.00	US\$0.00	US\$4,116.32
Incremento por nuevas cuotas de participación		2,680.01	0.00	0.00	0.00	2,680.01
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Transferencias netas de beneficios distribuidos		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Beneficios distribuidos		0.00	(317.69)	0.00	0.00	-317.69
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	225.76	0.00	225.76
Utilidad del período		0.00	321.05	0.00	0.00	321.05
Balance al 31 de diciembre de 2020	15	US\$6,715.01	US\$84.68	US\$225.76	US\$0.00	US\$7,025.45

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 miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2020	2019
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación			
Intereses Recibidos		6.07	2.16
Depositos por arrendamientos Operativos Recibidos		16.30	63.89
Cobros a inquilinos		548.85	430.35
Pagos a proveedores de servicios		(54.24)	(21.88)
Pago de intereses sobre préstamos		(280.79)	(55.43)
Otros pagos relativos a la actividad		(81.02)	(38.02)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		155.17	381.07
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión			
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(5,017.92)	(7,957.52)
Efectivo neto (usado) por actividades de inversión		(5,017.92)	(7,957.52)
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento			
Aportes de los participes		2,680.01	4,035.00
Préstamos Recibidos		2,500.00	4,000.00
Préstamos Pagados		(96.77)	(23.36)
Pago de Beneficios a Participes		(317.69)	0.00
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		4,765.55	8,011.64
Disminución Neta en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo		(97.20)	435.19
Efectivo y Equivalente de Efectivo al 01 de enero 2020		435.19	0.00
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre 2020	6	337.99	435.19

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



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y diciembre 2019

(Cifras en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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 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 Progres+ es clasificado como cerrado, constituido en El Salvador con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.
- e. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, tiene por objeto la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado salvadoreño, tanto del sector público como del sector privado, así como en certificados de depósitos a plazo fijo, cuotas de participación en Fondos de Inversión Abiertos, Cuentas de ahorro y corrientes. Es un Fondo de mediano a largo plazo debido a su composición de cartera de inversiones.

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 2020 fueron aprobados por Asamblea ordinaria de partícipes de fecha 16 de marzo de 2021 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



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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.



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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.



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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.

A circular blue stamp from CVPCPA Auditores, S.A. is located in the bottom right corner. The stamp contains the text: "AUDITORES, S.A.", "INSCRIPCIÓN", "No. 2401", "CVPCPA", and "REPUBLICA DE EL SALVADOR". A blue ink signature is written over the stamp.

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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	a) Estar completamente terminados;



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Dimensión	Descripción
	<ul style="list-style-type: none"> 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.
<p>Criterios mínimos exigidos a los inmuebles</p>	<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>



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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Dimensión	Descripción
	<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



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Dimensión	Descripción
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas a participes (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	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. La Gestora podrá realizar remodelaciones, mantenimiento y reparaciones por porcentajes mayores a los establecidos en el inciso anterior, siempre y cuando responda a una necesidad de expansión o de resarcimiento por daños o desperfectos de un arrendatario del inmueble o a que este haya confirmado el uso que se dará al área que se desea ampliar. En estos casos, se deberá contar con un informe que considere los aspectos siguientes: <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="711 1724 1097 1755">i. Estado actual del inmueble; <li data-bbox="711 1766 1406 1843">ii. En el caso de ampliaciones, análisis de la demanda potencial, la proyección de los flujos de caja



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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Dimensión	Descripción
	<p>esperados, así como la simulación de escenarios por factores que incidan en dichos flujos;</p> <ul style="list-style-type: none"> iii. Ventajas y desventajas asociadas a las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones; iv. Fuentes de financiamiento; v. Análisis sobre el impacto que las remodelaciones, mantenimiento y reparaciones tendrán sobre el rendimiento del Fondo; vi. Permisos correspondientes; y vii. Recomendaciones de la Gestora a su Junta Directiva. <p>Las obras deben ser realizadas por un tercero libre de conflicto de interés con la Gestora, sus socios, directivos y empleados, así como a las personas que formen parte de su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial. Tampoco pueden ser realizadas por inquilinos del Fondo Inmobiliario o inquilinos de otros Fondos Inmobiliarios administrados por la misma Gestora.</p>
Plazo para el cumplimiento de límites en cartera financiera.	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.



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Dimensión	Descripción
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



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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Dimensión	Descripción
	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 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	0%	80%



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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Instrumentos

Mínimo

Máximo

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.



**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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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, CÉNEUS, Reportos, cuentas de ahorro y corrientes:	10%	100%	De los activos del Fondo de inversión del 20% de la cartera financiera



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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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 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:



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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;



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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	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%



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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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	0.254%	0.254%	0.254%	0.254%	0.253%	0.253%	0.253%	0.253%	0.253%	0.253%	0.253%	0.253%

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.

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



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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración del Fondo mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

El siguiente cuadro muestra el comportamiento de la cartera financiera del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020:

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 2020.

Concepto	Valor	Clasificación de Riesgo	Plazo en días	Días al vencimiento
Cuentas corrientes				
Banco Atlántida	US\$333.66	A+	0	0
Banco Agrícola	0.58	AAA	0	0
Banco de América Central	3.23	AAA	0	0
Banco G&T	0.20	AA-	0	0
Banco Davivienda	0.31	AAA	0	0
Total	US\$337.98			

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.



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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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</u> <u>2020</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Monto</u> <u>2019</u>	<u>Vencimiento</u>
ASSA Cía. de Seguros, S.A. Fianza (nota 26)	<u>US\$515.00</u>	13/10/2021	<u>US\$515.00</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 2020 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



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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\$ 337.99	US\$ 435.19
Total	US\$ 337.99	US\$ 435.19

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

	2020	2019
Depósitos en cuenta corriente	US\$ 337.99	US\$ 435.19
Total partidas del efectivo y equivalentes de efectivo	337.99	435.19
Saldo de efectivo y equivalentes según Estado de Flujo de efectivo	US\$ 337.99	US\$ 435.19

Los criterios adoptados para determinar la composición de las partidas de efectivo 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.



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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.



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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.

	2020		2019	
Rendimiento por cobrar	US\$	2.29	US\$	1.07
Alquileres por cobrar		25.80		0.16
Total	US\$	28.09	US\$	1.23

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.



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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	saldo al 31/12/2019
Edificio Torre Futura	US\$ 7,957.52	0.00	0.00	0.00	7,957.52
	US\$ 7,957.52	0.00	0.00	0.00	7,957.52
	saldo al 31/12/2019	Adquisición	Mejoras y otros	Plusvalía (Minusvalía) Acumulada	saldo al 31/12/2020
Edificio Torre Futura	US\$ 7,957.52	0.00	7.95	225.76	8,191.23
Edificio Avante	0.00	5,009.96	0.00	0.00	5,009.96
	US\$ 7,957.52	5,009.96	7.95	225.76	13,201.19

Generando ingresos por alquileres de US\$ 723.93 (US\$ 175.32 en 2019)

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



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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\$ 123.01 (US\$269.54) que se compone de la forma siguiente:

	2020		2019	
	US\$		US\$	
Comisiones por administración	11.25		8.65	
Cuentas por pagar a Partes relacionadas	5.69		5.69	
Rentas recibidas por anticipado	105.76		255.20	
Retenciones impuestas sobre la renta	0.31		0.00	
Total	US\$ 123.01		US\$ 269.54	



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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\$ 84.68 (US\$81.32) en concepto de beneficios por pagar a participes.

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\$ 11.25 (US\$8.65 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\$ 83.16 (US\$18.65)

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 Atlántida El Salvador, S.A.	Corriente	US\$ 345.85	7%	
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	No corriente	6,052.74	7%	15 años
Totales		US\$6,398.59		



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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

El monto de los US\$345.85 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 Atlántida El Salvador, S.A.	Corriente	US\$ 95.50	7%	
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	No corriente	3,896.38	7%	15 años
Totales		US\$ 3,991,88		

Los gastos por obligaciones financieras se detallan a continuación:

	2020	2019
Pago de intereses por obligaciones financieras	US\$ 278.83	US\$70,67
Comisiones por obligaciones financieras	1.41	0.00
Total	US\$ 280.24	US\$ 70.67

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



[Handwritten signature]

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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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. (Cifras en dólares de los estados unidos de América)

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

Al 31 de diciembre de 2020 las cuotas de participación han incrementado con respecto al inicio del periodo.

Saldo inicial al 11 de septiembre de 2019	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%



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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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\$321.04

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.



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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: US\$84.68.

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\$5.28, con un patrimonio de 6,715.01

15.7. Total, de cuotas de participación

La emisión total del Fondo, es por 30,000 participaciones a un precio unitario de US\$5.00, formando un patrimonio total de US\$150,000.00.

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\$ 7.29
Total	US\$ 7.29

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

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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\$2.29
Total	US\$2.29

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\$723.93 (US\$ 175.32) 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

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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Ingresos:

Ingresos percibidos	2020	2019
Intereses por depósitos en cuenta corriente	US\$7.29	US\$3.23
Total	US\$7.29	US\$3.23

Gastos:

Gastos Pagados	2020	2019
Comisiones Operaciones Bursátiles	US\$ 4.02	US\$1.27
Custodia de Valores	0.01	0.04
Total	US\$ 4.03	US\$ 1.31

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 US\$ 225.76



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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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\$83.16 y US\$ 20.34.

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\$14.77 y US\$ 4.90.

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 US\$27.98 y US\$ 0.00

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.

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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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	US\$515.00
Monto de fianza	US\$500.00
Monto en efectivo	US\$15.00(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 13 de octubre de 2020 al 13 de octubre de 2021



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)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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	US\$515.00
% 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.



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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: 05 de octubre 2020.

- 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



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019

(Cifras expresadas en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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.



**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 30 de Junio de 2020 y Diciembre 2019
(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2020	2019
Activo			
Activos Corrientes		356,619.07	484,111.32
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6	307,574.69	435,191.68
Cuentas por Cobrar Netas	8	6,355.96	1,227.58
Impuestos		219.41	1,067.19
Otros Activos		42,469.01	46,624.87
Activos No Corrientes		7,965,466.91	7,957,519.91
Propiedades de Inversión	9.1	7,965,466.91	7,957,519.91
Total Activos		8,322,085.98	8,441,631.23
Pasivo			
Pasivos Corrientes		243,470.23	365,043.96
Préstamos con Bancos y Otras Entidades del Sistema Financiero	13	38,320.82	95,503.65
Cuentas por Pagar	11 y 12	201,807.68	269,540.31
Impuestos por Pagar		3,341.73	-
Pasivos No Corrientes		3,964,150.48	3,960,268.77
Prestamos de Largo Plazo	13	3,905,075.91	3,896,376.78
Depósitos en Garantía Recibidos a Largo Plazo		59,074.57	63,891.99
Total Pasivos		4,207,620.71	4,325,312.73
Patrimonio	15		
Participaciones		4,035,000.00	4,035,000.00
Resultados Por Aplicar		79,465.27	81,318.50
Patrimonio Restringido		-	0.00
Total Patrimonio		4,114,465.27	4,116,318.50
Total Pasivo y Patrimonio		8,322,085.98	8,441,631.23
Número de Cuotas de Participación emitidas y pagadas		807.00	807.00
Valor Unitario de Cuota de Participación		5,000.00	5,000.00

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

Fernando Luis de Miergelma Alonso de Velasco
Representante Legal



Francisco Javier Mayora Re
Gerente General



Julio César Alvarenga Fuentes
Contador General



CPA AUDITORES S.A. DE C.V.
Auditores Externos Reg #2401



**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 el periodo de seis meses que termino el 30 de Junio de 2020

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2020
INGRESOS DE OPERACIÓN		355,378.71
Ingresos por Inversiones	16,18	4,294.24
Ingresos por Propiedades de Inversión	17	351,084.47
GASTOS DE OPERACIÓN		57,648.45
Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros	18	2,585.67
Gastos por Gestión	20	40,129.18
Gastos Generales de Administración y Comités	21	14,933.60
RESULTADOS DE OPERACIÓN		297,730.26
Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras	13	138,244.14
Otros Gastos	22	68.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO		159,418.12
OTRA UTILIDAD INTEGRAL		-
Ajustes por Cambios en el Valor Razonable de Instrumentos Financieros de Cobertura		-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO		159,418.12
Ganancias por Título Participación Básicas (expresada en moneda (US\$) dólares de los Estados Unidos de América por cuota): +		197.54
Beneficios Netos por Cuota		
Beneficios Netos por Distribuir	15.1	197.54
No. De Cuotas de Participación emitidas y pagadas		807.00

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

Fernando Luis de Mergelina Alonso de Velasco
Representante Legal



Francisco Javier Mayora Re
Gerente General



Julio César Alvarenga Fuentes
Contador General



CPA AUDITORES S.A. DE C.V.
Auditores Externos Reg #2401



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 30 de Junio de 2020
 (Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

CONCEPTOS	Nota	Participaciones	Resultados del Presente Ejercicio	Otro Resultado Integral	Patrimonio Total
Balance al 31 de diciembre de 2019	15	4,035,000.00	81,318.50		4,116,318.50
Incremento por nuevas cuotas de participación					-
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro					-
Transferencias netas de beneficios distribuibles					-
Beneficios distribuidos			(161,271.35)		(161,271.35)
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura					-
Utilidad del periodo			159,418.12		159,418.12
Balance al 30 de junio de 2020	15	4,035,000.00	79,465.27	-	4,114,465.27

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


 Fernando Luis de Mergelina Alonso de Velasco
 Representante Legal




 Francisco Javier Mayora Re
 Gerente General




 Julio César Alvarenga Fuentes
 Contador General




 CPA AUDITORES S.A. DE C.V.
 Auditores Externos Reg #2401



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 el periodo de seis meses terminados al 30 de junio 2020
 (Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2020
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación		
Intereses Recibidos		4,032.31
Depositos por arrendamientos Operativos Recibidos		3,653.80
Depositos por arrendamientos reintegrados		(8,471.22)
Cobros a inquilinos		279,779.39
Pago de impuestos		4,189.51
Pagos a proveedores de servicios		(10,845.74)
Pago de intereses sobre prestamos		(141,791.28)
Otros pagos relativos a la actividad		(41,423.18)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		89,123.59
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión		
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(7,947.00)
Efectivo neto (usado) por actividades de inversión		(7,947.00)
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento		
Aportes de los partícipes		
Pago de dividendos		-161,271.35
Préstamos Pagados		(47,522.23)
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		-208,793.58
Disminución Neta en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo		-127,616.99
Efectivo y Equivalente de Efectivo al 01 de enero 2020		435,191.68
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 30 de junio 2020	6	307,574.69

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

Fernando Luis de Mergelina Alonso de Velasco
 Representante Legal



Francisco Javier Mayora Re
 Gerente General



Julio César Alvarenga Fuentes
 Contador General



CPA AUDITORES S.A. DE C.V.
 Auditores Externos Reg #2401



FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ATLÁNTIDA PROGRESA+

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 2019.*

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+

Informe de los auditores independientes y estados financieros al 31 de diciembre de 2019.

Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros

Estado del resultado integral

Balance General

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

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 2019, 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 2019, 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 Beloso Chulo
Socio

Antiguo Cuscatlán, 15 de febrero de 2020



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 2019

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

	Nota	2019
Activo		
Activos Corrientes		US\$484.11
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6	435.19
Depósitos a Plazo		0.00
Inversiones Financieras	7	0.00
Cuentas por Cobrar Netas	8	1.23
Impuestos		1.07
Otros Activos		46.62
Activos No Corrientes		7,957.52
Propiedades de Inversión	9.1	7,957.52
Total Activos		<u><u>8,441.63</u></u>
Pasivo		
Pasivos Corrientes		365.04
Pasivos Financieros a Valor Razonable	10	0.00
Préstamos con Bancos y Otras Entidades del Sistema Financiero	13	95.50
Cuentas por Pagar	11	269.54
Impuestos por Pagar		0.00
Pasivos No Corrientes		3,960.27
Prestamos de Largo Plazo	13	3,896.38
Depósitos en Garantía Recibidos a Largo Plazo		63.89
Provisiones	14	0.00
Total Pasivos		<u><u>4,325.31</u></u>
Patrimonio	15	
Participaciones		4,035.00
Resultados Por Aplicar		81.32
Patrimonio Restringido		0.00
Total Patrimonio		<u><u>4,116.32</u></u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u><u>US\$8,441.63</u></u>
Número de Cuotas de Participación emitidas y pagadas		807.00
Valor Unitario de Cuota de Participación		5,000.00

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 el año terminado al 31 de diciembre de 2019
 (Cifras en Miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2019
INGRESOS DE OPERACIÓN		US\$178.55
Ingresos por Inversiones	16,18	3.23
Ingresos por Propiedades de Inversión	17	175.32
GASTOS DE OPERACIÓN		26.55
Gastos Financieros por Operaciones con Instrumentos Financieros	18	1.31
Pérdidas por Propiedades de Inversión	19	0.00
Gastos por Gestión	20	20.34
Gastos Generales de Administración y Comités	21	4.90
RESULTADOS DE OPERACIÓN		151.99
Gastos por Obligaciones con Instituciones Financieras	13	70.67
Otros Gastos	22	0.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO		81.32
OTRA UTILIDAD INTEGRAL		
Ajustes por Cambios en el Valor Razonable de Instrumentos Financieros de Cobertura		0.00
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL PERÍODO		US\$81.32

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 el año terminado al 31 de diciembre de 2019

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

CONCEPTOS	Nota	Participaciones	Resultados		Patrimonio Total
			Acumulados	Otro Resultado Integral	
Balance al 11 de septiembre de 2019		US\$4,035.00	US\$0.00	US\$0.00	US\$4,035.00
Incremento por nuevas cuotas de participación					
Reducciones en cuotas de participación por derecho de retiro					
Transferencias netas de beneficios distribuibles					
Beneficios distribuidos					
Ajustes Netos en el Valor Razonable de Instrumentos para Cobertura			81.32		81.32
Utilidad del periodo					
Balance al 31 de diciembre de 2019	15	US\$4,035.00	US\$81.32	US\$0.00	US\$4,116.32

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 el año terminado al 31 de diciembre de 2019

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

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación		
Intereses Recibidos		2.16
Depositos por arrendamientos Operativos Recibidos		63.89
Cobros a inquilinos		430.35
Pagos a proveedores de servicios		(21.88)
Pago de intereses sobre prestamos		(55.43)
Otros pagos relativos a la actividad		(38.02)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>381.07</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión		
Adquisición de inversiones inmobiliarias		(7,957.52)
Efectivo neto (usado) por actividades de inversión		<u>(7,957.52)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento		
Aportes de los partícipes		4,035.00
Préstamos Recibidos		4,000.00
Préstamos Pagados		(23.36)
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento		<u>8,011.64</u>
Incremento Neto en el Efectivo y Equivalentes de Efectivo		435.19
Efectivo y Equivalente de Efectivo al 01 de septiembre de 2019		<u>0.00</u>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre 2019	6	<u>435.19</u>

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



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019

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

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 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 Progres+ es clasificado como cerrado, constituido en El Salvador con domicilio en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, El Salvador, y su dirección es: 87 Av. Norte y calle El Mirador, Complejo World Trade Center, Edificio Torre Quattro, Oficina 10-02; Col. Escalón.
- e. El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, tiene por objeto la inversión en inmuebles ubicados en el territorio salvadoreño. Asimismo, la inversión en títulos valores de oferta pública en el mercado salvadoreño, tanto del sector público como del sector privado, así como en certificados de depósitos a plazo fijo, cuotas de participación en Fondos de Inversión Abiertos, Cuentas de ahorro y corrientes. Es un Fondo de mediano a largo plazo debido a su composición de cartera de inversiones.

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,

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)

Notas a los Estados Financieros

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

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.

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.

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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

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 2019, 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.



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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

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



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)

Notas a los Estados Financieros

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

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

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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

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	<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

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)

Notas a los Estados Financieros

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

Dimensión	Descripción
	<p>imposibilite su explotación por parte del Fondo Inmobiliario;</p> <p>d) Ser valorados por peritos inscritos en la Superintendencia, o en otras entidades cuyos registros ésta reconozca;</p> <p>e) Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y</p> <p>f) Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia al Fondo.</p>
<p>Criterios mínimos exigidos a los inmuebles</p>	<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 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</p>



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)

Notas a los Estados Financieros

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

Dimensión	Descripción
	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. Cualquier información del detalle de la cartera inmobiliaria comunicarse con su Agente Comercializador.
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.

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)

Notas a los Estados Financieros

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

Dimensión	Descripción
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



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)

Notas a los Estados Financieros

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

Dimensión	Descripción
	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	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.



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)

Notas a los Estados Financieros

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

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

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:



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)

Notas a los Estados Financieros

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

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%



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)

Notas a los Estados Financieros

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

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%	

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)

Notas a los Estados Financieros

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

“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



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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

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 2019:

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)

Notas a los Estados Financieros

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

Mes	VAR \$	VAR %
Septiembre	0.00	0.00%
Octubre	0.00	0.00%
Noviembre	0.00	0.00%
Diciembre	0.00	0.00%

Medida	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
%VAR	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
\$VAR	0.00	0.00	0.00	0.00
Duración modificada	0.254%	0.254%	0.254%	0.254%

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.

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 éste 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.



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)

Notas a los Estados Financieros

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

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 10 de septiembre de 2019 al 31 de diciembre de 2019:

Medida	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
% en valores de alta liquidez	100%	100%	100%	100%
% en otros valores	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 2019.

Concepto	Valor	Clasificación de Riesgo	de Plazo en días	Días al vencimiento
Cuentas corrientes				
Banco Atlántida	US\$430.403	A+	0	0
Banco Agrícola	4.274	AAA	0	0
Banco de América Central	0.20	AAA	0	0
Banco G&T	0.20	AA-	0	0
Banco Davivienda	0.114	AAA	0	0
Total	US\$435.191			

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

Al 31 de diciembre 2019 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:

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)

Notas a los Estados Financieros

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

Garantías a favor de los partícipes:

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

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)

Notas a los Estados Financieros

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

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

Al 31 de diciembre de 2019 la composición del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo era la siguiente:

	31-12-2019
Depósitos en cuenta corriente	US\$ 435.19
Total	US\$ 435.19

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

	31-12-2019
Depósitos en cuenta corriente	US\$ 435.19
Total partidas del efectivo y equivalentes efectivo	US\$ 435.19
Saldo de efectivo y efectivo equivalente según Estado de Flujo de Efectivo	US\$ 435.19

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 2019 El Fondo no poseía disponible restringido.

7. Inversiones Financieras

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

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

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)

Notas a los Estados Financieros

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

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 netas

Al 31 de diciembre 2019 el Fondo presenta un saldo en Cuentas por Cobrar de US\$2,335.32 que se compone de la siguiente forma.

Rendimientos por cobrar	US\$ 1.07
Alquileres por cobrar	0.16
Total	US\$ 1.23

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 2019.

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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

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.

Al 31 de diciembre 2019 el Fondo presenta un saldo en propiedades de inversión de US\$7,957.52, generando ingresos por rentas de US\$175.32

Al 31 de diciembre de 2019 el Fondo no había incurrido en gastos por mantenimiento de las propiedades de inversión.

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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

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 2019 el Fondo no presenta propiedades mantenidas para la venta.

9.3. Bienes Inmuebles Recibidos en Pago.

Al 31 de diciembre 2019 el Fondo no había recibido bienes inmuebles en pago.

10. Pasivos Financieros a Valor Razonable

Al 31 de diciembre 2019 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 2019 fue de US\$ 269.54 que se compone de la forma siguiente:

Comisiones por administración	US\$ 8.66
Cuentas por Pagar a Partes relacionadas	5.69
Rentas recibidas por anticipado	255.19
Total	<u>US\$ 269.54</u>

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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

12. Comisiones por Pagar

12.1. Comisiones pendientes de pago a la Gestora

Al 31 de diciembre de 2019 el Fondo presentaba un monto de US\$8.66 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 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\$18.65

13. Préstamos por Pagar.

Al 31 de diciembre 2019 el Fondo ha adquirido los siguientes prestamos con instituciones del sistema financiero.

Entidades financieras	Clasificación	Capital	Tasa de Interés	Plazo
Banco Atlantida El Salvador, S.A.	Corriente	US\$95.50	7%	
Banco Atlantida El Salvador, S.A.	No corriente	3,896.38	7%	15 años
Totales		US\$3,991.89		

El monto de los US\$95.50, corresponde a la porción circulante del préstamo a largo plazo otorgado por el Banco Atlántida de El Salvador, S.A.

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)

Notas a los Estados Financieros

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

14. Provisiones

Al 31 de diciembre de 2019 esta cuenta no reflejaba movimientos.

15. Patrimonio

15.1. Cuotas de Participación

Numero de cuotas de participación emitidas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2019 el número de cuotas de participación del fondo asciende a 0.807 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 2019 el valor unitario de las cuotas de participación es de US\$5.

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

Al 31 de diciembre de 2019 las cuotas de participación no han incrementado o disminuido con respecto al inicio del periodo.

Saldo inicial al 10 de septiembre de 2019	0.807
Aportes del periodo por nuevas emisiones	0
Saldo al 31 de diciembre 2019	0.807

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.

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)

Notas a los Estados Financieros

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

Estructura de participación de los partícipes en el Fondo

Tipo de Persona	Cuotas	Porcentaje
Natural	0.05	6.20%
Jurídica	0.757	93.80%
Total	0.807	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 2019 no se realizaron nuevas emisiones de cuotas de participación.

15.3. Disminuciones de capital voluntarias y parciales.

Al 31 de diciembre de 2019 no se realizaron disminuciones de capital.

15.4. Elementos adicionales a las participaciones:

La utilidad del ejercicio que acompañan a las participaciones asciende a \$81.32

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



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)
Notas a los Estados Financieros
(Cifras en Miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

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 2019, los beneficios netos por distribuir ascienden a: \$81.32

15.6. Valor unitario de cuotas de participación.

Al 31 de diciembre de 2019 el número de cuotas emitidas asciende a 0.807 y el valor unitario de las cuotas de participación asciende a US\$5.00, con un patrimonio de US\$4.035.

15.7. Total, de cuotas de participación

La emisión total del Fondo, es por 30 participaciones a un precio unitario de US\$5.00, formando un patrimonio total de US\$150,000.00.

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	31/12/2019
Intereses por depósitos en cuenta corriente	US\$ 3.23
Total	US\$ 3.23

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	31/12/2019
Intereses por depósitos en cuenta corriente	US\$ 1.07
Total	US\$ 1.07

17. Ingresos por arrendamientos

Arrendamiento operativo

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

Al 31 de diciembre el fondo presenta un monto de US\$175.32 en concepto de 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 el fondo presenta ingresos y gastos generados por activos y pasivos 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)

Notas a los Estados Financieros

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

Ingresos:

Ingresos percibidos	31/12/2019
Intereses por depósitos en cuenta corriente	US\$ 3.23
Total	US\$ 3.23

Gastos:

Gastos Pagados	31/12/2019
Comisiones Operaciones Bursátiles	US\$ 1.27
Custodia de Valores	0.040
Total	US\$ 1.31

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

Al 31 de diciembre 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 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.

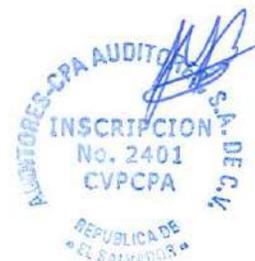
Al 31 de diciembre el fondo no presenta ganancias o pérdidas por venta de propiedades de inversión.

20. Gastos por Gestión

a) Remuneraciones por administración del Fondo

El gasto de comisiones por administración del Fondo al 31 de diciembre 2019 ascendió a US\$20.34

b) Cambios en los porcentajes de las comisiones por administración



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)

Notas a los Estados Financieros

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

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Atlántida Progres+, al 31 de diciembre de 2019, 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 2019 ascendieron a \$4.90

22. Otros Ingresos o Gastos

Al 31 de diciembre de 2019 el fondo reporta otros gastos en concepto de comisiones bancarias por un valor de \$1.70 (expresados en miles de dólares \$0.002)

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 2019

Partícipe	Cuotas al 31/12/2019	Porcentaje de participación
Empresas relacionadas	0.201	24.91 %

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



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)

Notas a los Estados Financieros

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

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 2019 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	31/12/2019
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	\$515.00
% 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 2019 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 2019, no existían litigios pendientes en contra del fondo.



(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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

29. Tercerización de Servicios

Al 31 de diciembre de 2019, 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 2019, 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 ordinaria: N°6222019 .

Fecha de ratificación: 13 de diciembre de 2019.

- 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

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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

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 ente Regulador

Al 31 de diciembre de 2019 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 ente 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 el Fondo no reporta Bienes y derechos recibidos en pago.