

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno

(Administrado por Atlántida Titularizadora, S.A., Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S.A., domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Informe y estados financieros intermedios al 30 de junio de 2026 (no auditados).

Informe intermedio de los auditores independientes

Señores Atlántida Titularizadora, S.A., y Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Briko Cero Uno

Introducción

Hemos revisado los balances generales, estado de determinación de excedentes intermedios y las notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2026 del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Briko Cero Uno, administrado por Atlántida Titularizadora, S.A.

La administración del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Briko Cero Uno, es responsable por la presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el Manual y Catalogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos y de sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre la información financiera intermedia basada en nuestra opinión

Alcance de la revisión

Efectuamos nuestra revisión de acuerdo con la norma internacional de trabajos de La Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER) 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada 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 el alcance que una auditoria conducida de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de identificar todos los asuntos importantes que podrían ser identificados en una auditoria. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoria.

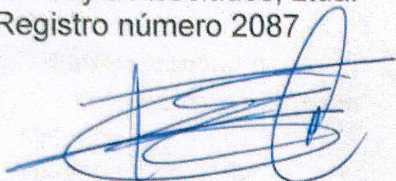
Base contable

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 Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Briko Cero Uno, son elaborados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual y Catalogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos y de sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales constituyen una base aceptada de contabilidad distinta a las normas internacionales de información financiera NIIF, en consecuencia, estos estados financieros deben ser leídos e interpretados en base a políticas contables detalladas en la Nota 2.

Conclusión

Con base a nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera intermedia que se acompaña no representa razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Briko Cero Uno al 30 de junio de 2026, y los resultados intermedio de determinación de excedentes correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2026 de acuerdo con la norma contable para Fondos de Titularización de Activos y de sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Monroy & Asociados, Ltda.
Registro número 2087



Lic. Keren Elizabeth Toledo Cardona
Registro número 6659



San Salvador, 28 de agosto de 2026.

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Briko Cero Uno
(Administrado por Atlántida Titularizadora, S.A., Compañía Salvadoreña, subsidiaria de
Banco Atlántida El Salvador, S.A., domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)
Balance general del Fondo al 30 de junio de 2026 (no auditado)
(Cifras en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2026
Activo		
Activo corriente		0.00
Bancos	4	0.00
Activo no corriente		5,185.43
Activos en titularización largo plazo	6	5,104.60
Gastos de colocación	7	80.84
Total Activo		\$ 5,185.43
Pasivo		
Pasivo corriente		124.25
Documentos por pagar	9	124.25
Patrimonio		
Déficit del ejercicio	11	(3.03)
Total pasivo		124.25
Total patrimonio		5,061.18
Participaciones	16	
Participaciones en fondos inmobiliarios		\$ 5,064.21
Total pasivo y patrimonio		\$ 5,185.43

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

Julio César Alvarenga Fuentes
Jefe de Contabilidad

Franco Edmundo Jovel Carrillo
Representante Legal

Monroy & Asociados, Ltda.
Auditores externos No. Inscripción 2087

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Briko Cero Uno
(Administrado por Atlántida Titularizadora, S.A., Compañía Salvadoreña, subsidiaria de
Banco Atlántida El Salvador, S.A., domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)
Estado de determinación de excedentes del Fondo
Por el período comprendido del 1 al 30 de junio de 2026 (no auditado)
(Cifras en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2026
Egresos		
Gastos de administración y operación		3.03
Por administración y custodia		3.03
	-	
Total, gastos	-	3.03
Déficit del ejercicio	-\$	3.03

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

Julio César Alvarenga Fuentes
Jefe de Contabilidad

Franco Edmundo Jovel Carrillo
Representante Legal

Monroy & Asociados, Ltda.
Auditores externos No. Inscripción 2087

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Briko Cero Uno.

(Administrado por Atlántida Titularizadora, S.A., Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S.A., domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2026 (no auditados)

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

Nota 1. Constitución e inscripción en el Registro Público Bursátil

Del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno, que puede abreviarse FTIATBRK01, quedó constituido de pleno derecho de acuerdo con lo establecido en los artículos 44 y 47 de la Ley de Titularización de Activos, mediante el otorgamiento del Contrato de Titularización celebrado ante los oficios del Licenciado César Eduardo Vásquez Gómez el 13 de mayo de 2026, entre Atlántida Titularizadora, S.A., en calidad de Sociedad Titularizadora, y LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, en calidad de Representante de los Tenedores de Valores.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno, por un monto de hasta US\$6,064.21, fue autorizada por la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A., según Acta JD-01/2026 de fecha 16 de enero de 2026, modificándose posteriormente sus características mediante acuerdo contenido en el Acta JD-02/2026 de fecha 13 de febrero de 2026.

El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión CD-26/2026 de fecha 7 de mayo de 2026, autorizó el registro de la emisión en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil. Asimismo, la emisión fue inscrita posteriormente en la Bolsa de Valores de El Salvador conforme a las autorizaciones correspondientes.

Este es un Fondo de Titularización de Inmuebles constituido con el propósito principal de construir, diseñar, desarrollar, ejecutar y financiar el proyecto inmobiliario denominado “Torre de Apartamentos Ámbar II”, ubicado en el distrito de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, para su posterior comercialización y generación de rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización emitidos con cargo al Fondo.

Los Valores de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo al FTIATBRK01 representan la participación de sus tenedores en el patrimonio autónomo constituido por el Fondo de Titularización y otorgan derecho a recibir dividendos conforme lo establecido en el Contrato de Titularización.

Para efectos de financiar el desarrollo del proyecto inmobiliario, el Fondo de Titularización podrá, previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, adquirir financiamiento con instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o mediante mecanismos de financiamiento en el mercado de capitales, conforme a las condiciones establecidas en el Contrato de Titularización y la normativa aplicable.

De la Sociedad Titularizadora

Atlántida Titularizadora, S.A., administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno, obtuvo la autorización de constitución por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión número CD-08/2021 de fecha 12 de marzo de 2021, procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución el 18 de marzo de 2021, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 5 del Libro 4354 del Registro de Sociedades el 23 de abril de 2021.

Posteriormente, luego de cumplir los requisitos legales y normativos correspondientes, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión número CD-30/2021 de fecha 29 de julio de 2021, autorizó el inicio de operaciones de Atlántida Titularizadora, S.A., quedando inscrita en el Registro Público Bursátil bajo el asiento TA-0001-2021 de fecha 13 de agosto de 2021.

Asimismo, la Superintendencia del Sistema Financiero autorizó a Atlántida Titularizadora, S.A. para actuar como emisor de valores a cargo de los fondos que administra, siendo inscrita como emisor en el Registro Público Bursátil bajo el asiento EV-0003-2022 el 24 de agosto de 2022. Adicionalmente, la Bolsa de Valores de El Salvador autorizó su inscripción como emisor de valores para participar en el mercado bursátil salvadoreño.

Esta sociedad tiene como objeto exclusivo la constitución, administración y representación de fondos de titularización, actuando en beneficio de los inversionistas y de conformidad con la Ley de Titularización de Activos y demás normativa aplicable.

Nota 2. Principales políticas contables aplicadas

Las políticas contables adoptadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno, se han elaborado en base a las normas contables contenidas en el Manual de contabilidad para Fondos de Titularización de Activos (NCF-06). Las principales políticas contables se encuentran detalladas en la Nota 3, de los estados financieros.

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Briko Cero Uno.

(Administrado por Atlántida Titularizadora, S.A., Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S.A., domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2026 (no auditados)

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

Nota 3. Criterios contables utilizados.

Base de preparación y presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las normas contables para fondos de titularización de activos vigentes en El Salvador, contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos (NCF-06), aprobado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador en Sesión No. CNBCR-09/2024, de fecha 23 de septiembre de 2024, vigente a partir del 9 de octubre de 2024. Esta constituye una base contable regulatoria distinta de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); las principales diferencias se presentan en la nota correspondiente.

Se aplicará las NIIF en su opción más conservadora cuando el ente regulador no se haya manifestado por alguna de las opciones permitidas, en el caso que la transacción u operación no se encuentre normada deberá contabilizarse utilizando el marco conceptual de la referida Norma.

Unidad monetaria

La moneda de medición y 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 expresadas en 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.

Posteriormente, el 9 de junio de 2021 fue aprobada la Ley BITCOIN, la cual entro en vigor el 7 de septiembre de 2021, reconociendo el Bitcoin como moneda de curso legal, irrestricto con poder liberatorio, ilimitado en cualquier transacción. Esto sin perjuicio de la aplicación de la Ley de Integración Monetaria. El tipo de cambio entre el Bitcoin y el dólar de los Estados Unidos de América lo establece libremente el mercado.

Los libros del Fondo de Titularización de Inmuebles se llevan en dólares de los Estados Unidos de América representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos.

Uso de estimaciones y criterios

La preparación de los estados financieros requiere que el 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 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 periodo en que se produzcan tales efectos y cambios.

A continuación, se resumen las políticas contables más importantes adoptadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno, las cuales reflejan la aplicación de prácticas contables contenidas en el Manual y Catálogo de Cuentas, vigente:

a. Declaración de cumplimiento con Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en El Salvador Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 01 de enero 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 PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, las sociedades Titularizadora de activos y entidades constituidas como fondos de titularización de acuerdo con la Ley de Titularización de Activos.

b. Base de presentación

Los estados financieros serán presentados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos.

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Briko Cero Uno.

(Administrado por Atlántida Titularizadora, S.A., Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S.A., domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2026 (no auditados)

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

C. Base de medición

Los estados financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles serán preparados sobre la base del costo histórico.

d. Estados financieros básicos

Los estados financieros en conjunto están conformados por el Balance General del Fondo, Estado de Determinación de Excedentes del Fondo, y las notas a estos.

1. Periodo contable

El ejercicio contable del Fondo inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

2. Corrección monetaria

Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convertirán a dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se lleven a cabo durante los periodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Por efectivo y equivalentes de efectivo, se entenderá lo siguiente:

i. Efectivo: el disponible en caja y los depósitos bancarios a la vista,

ii. Equivalentes de Efectivo: las inversiones a corto plazo de alta liquidez que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo son utilizadas para cumplir compromisos de pago y tienen un riesgo insignificante de cambios en su valor. Su vencimiento es menor o igual a noventa (90) días calendario desde la fecha de adquisición. Los criterios que definen a los equivalentes de efectivo son los siguientes:

- Las inversiones son de corto plazo;
- Son inversiones de alta liquidez;
- Son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo;
- Están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.
- Los instrumentos financieros se mantienen para cumplir con los compromisos de pago a corto plazo más que para propósitos de inversión.
- Los equivalentes de efectivo se medirán inicialmente a su valor razonable más, en el caso de aquellos que se midan posteriormente al costo amortizado, los costos transaccionales incurridos en la fecha de su adquisición.

4. Inversiones financieras

Las inversiones efectuadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles, tales como cuentas de ahorro, depósitos a plazo, compra de títulos valores, reportos de compra se realizarán de acuerdo con la Política de Inversión contenida en el Contrato de Titularización, y bajo los lineamientos que establece la Ley de Titularización de Activos.

Estas inversiones se registrarán agregando al costo los cargos relacionados con su adquisición.

La fluctuación de valor que se produjera como consecuencia de la correspondiente valoración diaria deberá constituirse una provisión contra los resultados no realizados, en el Patrimonio neto del Fondo.

El rendimiento que generen las inversiones en títulos valores, tan pronto se devenguen, se registrarán en la cuenta Rendimientos por cobrar.

5. Activos Titularizados

Los activos titularizados son contabilizados conforme al valor histórico de los activos o derechos que fueron adquiridos del originador para conformar el Fondo de Titularización de Inmuebles, los cuales se clasifican y registran como Activos en Titularización de corto y largo plazo.

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Briko Cero Uno.

(Administrado por Atlántida Titularizadora, S.A., Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S.A., domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2026 (no auditados)

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

6. Activos Inmuebles Titularizados

Para el reconocimiento, medición y presentación de los activos inmuebles que integren al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno en los estados financieros del Fondo, se considerará lo establecido en literal L., del capítulo I. Objetivo y disposiciones generales de la NCF-06, y se aplicará a todas las transacciones relacionadas con los inmuebles que comprenden los bienes inmuebles por construirse y bienes inmuebles terminados.

Los activos inmuebles comprenden los terrenos, edificios o parte de un edificio o ambos mantenidos por el Fondo de Titularización con el propósito de obtener rentas, apreciación del capital o desapropiación de estos a través de la venta.

7. Bienes inmuebles por construirse.

Los bienes inmuebles existentes corresponden a la cesión realizada por el originador a través del contrato correspondiente al traslado del dominio y que integran o constituyen un Fondo de titularización, con el objeto de su desarrollo, construcción, renta o ampliación.

• Medición inicial

Cuando los Fondos de titularización se constituyan con bienes inmuebles por construirse, se reconocerán inicialmente al costo de la construcción de los bienes inmuebles.

El costo de las construcciones incluye lo siguiente:

- El costo de los materiales directos,
- La mano de obra directa,
- Costos indirectos directamente atribuibles al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto (por ejemplo, costos de financiamiento, costos de gestión y supervisión del contrato, seguros y depreciación de herramientas, equipo y activos por derecho de uso utilizados en el cumplimiento del contrato).
El Fondo reconocerá como gasto:
- Costos generales y administrativos; a menos que dichos costos sean imputables de forma explícita al inmueble por construirse,
- Costos de materiales desperdiciados; y
- Otros que no sean atribuibles directamente al costo de la construcción en proceso.

Cuando un Fondo de titularización finalice la construcción de los inmuebles, estos deberán ser contabilizados a valor razonable en la cuenta "Bienes inmuebles terminados" y cualquier diferencia entre el valor razonable del inmueble a esa fecha y su importe en libros registrado en la cuenta "Bienes inmuebles por construirse", se reconocerá en el resultado del periodo.

El valor razonable del inmueble será establecido con base en el valúo de un perito inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero o en otras entidades cuyo registro reconozca esta, de acuerdo con lo establecido en las "Normas técnicas para los fondos de titularización de inmuebles" (NDMC-20), aprobadas por el Banco Central de Reserva por medio de su Comité de Normas.

• Presentación

El Fondo presentará los inmuebles por construirse en activos inmuebles titularizados ya sea en activo corriente o no corrientes según corresponda, y revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos financieros pertinentes.

8. Bienes inmuebles terminados.

- Los bienes inmuebles terminados corresponden a los bienes reclasificados de la cuenta "Bienes inmuebles por construirse"
- Los bienes inmuebles terminados que el fondo de titularización tenga como propósito desapropiarlos, se clasificarán como activos corrientes.

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Briko Cero Uno.

(Administrado por Atlántida Titularizadora, S.A., Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S.A., domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2026 (no auditados)

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

- Los bienes inmuebles terminados clasificados en los activos no corrientes serán aquellos destinados para generar renta o plusvalías.
- Los desembolsos que se realicen en concepto de mejoras en los inmuebles terminados clasificados en los activos no corrientes se capitalizarán solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros relacionados con el desembolso fluyan al Fondo.
- Las reparaciones y mantenimiento continuos se registran como gasto y se reconocerán en el Estado de determinación de excedentes del Fondo cuando se incurran.

- **Medición posterior**

La medición posterior de todos los inmuebles terminados que sean propiedad del Fondo de Titularización se medirá a valor razonable, hasta que se desapropie de los mismos.

El valor razonable del inmueble será establecido de la misma forma que para los bienes inmuebles por construirse.

- **Arrendamientos**

Un arrendamiento operativo es aquel que no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados con la propiedad de un activo.

Las cuentas por cobrar en concepto de cánones por arrendamiento únicamente registran los importes correspondientes a los cánones vencidos, los flujos futuros correspondientes a esos contratos y que no son obligatorios de pago únicamente se revelarán en las notas a los estados financieros.

Se reconocerán los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal o de acuerdo con otra base sistemática. El Fondo aplicará otra base sistemática si esta es más representativa del patrón con la que se disminuye el beneficio del uso del activo subyacente.

Los costos incurridos por el Fondo de Titularización en la obtención de ingresos por arrendamiento operativo se reconocerán como gastos.

Los costos directos iniciales, incurridos por el Fondo de titularización en la negociación y contratación de un arrendamiento operativo, se añadirán al importe en libros del activo arrendado y se reconocerán como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

Los arrendamientos se presentarán en la cuenta "Arrendamientos por cobrar" del activo corriente, por el importe de los cánones vencidos en la fecha de los estados financieros.

9. Impuesto sobre la renta

Los fondos de titularización de activos están exentos del impuesto sobre la renta de conformidad al artículo 86 de la Ley de Titularización de Activos.

l. Ingresos diferidos

En este rubro se incluyen los ingresos que el Fondo de Titularización de Inmuebles recibe como anticipados, es decir las rentas adelantadas recibidas de los clientes como pagos anticipados de alquileres del inmueble, estos se registrarán en el resultado cuando se realice la entrega de los locales a los arrendatarios o se hagan efectivos los depósitos por alquiler.

m. Depósitos en garantía

Los depósitos en garantía recibidos de los clientes serán reconocidos en cuentas de balance y servirán para cubrir los costos de reparación de desperfectos o daños que pudieran ocasionarse en los locales por causa de los arrendatarios, así como del pago de las cuentas pendientes derivadas del contrato o de servicios proporcionados al local. Si al finalizar el contrato no se presentaran daños, desperfectos o cuentas pendientes, se procederá a hacer la devolución a los arrendatarios.

n. Gastos de colocación

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Briko Cero Uno.

(Administrado por Atlántida Titularizadora, S.A., Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S.A., domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2026 (no auditados)

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

En esta cuenta se registrarán los gastos de colocación de los Valores de Titularización – Títulos de Participación emitidos con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno, los cuales se podrán activar y amortizar durante un periodo igual al plazo promedio del vencimiento de los títulos valores.

Nota 4. Bancos

El saldo de la cuenta de bancos al 30 de junio de 2026 corresponde a cuentas corrientes en Banco Atlántida El Salvador, S.A., integrado de la siguiente manera:

		2026
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	\$	0.00
Cuenta Constructora	\$	0.00
Total, de bancos	\$	0.00

Esta cuenta será utilizada para recibir los fondos provenientes de los desembolsos de financiamiento y emisiones realizadas, a efectos de cubrir los costos de construcción del proyecto y capital de trabajo.

Nota 5. Cuentas y documentos por cobrar

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no presenta saldos por este concepto.

Nota 6. Activos en Titularización.

Al 30 de junio de 2026, el monto de los activos titularizados asciende a US\$5,104.60. De este monto, US\$3,998.06 corresponden al inmueble (terreno) transferido al Fondo de Titularización y US\$1,106.53 corresponden a construcciones en proceso relacionadas con el desarrollo del proyecto inmobiliario.

Los activos fueron transferidos por Inversiones Briko, S.A. de C.V., en calidad de Originador, a favor del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno (FTIATBRK01), mediante los contratos y actos jurídicos correspondientes celebrados dentro del proceso de titularización.

El inmueble que integra inicialmente el patrimonio autónomo del Fondo consiste en un terreno con una extensión superficial de 8,778.60 metros cuadrados, ubicado en la Porción Ámbar Dos, segregada de las fincas rústicas denominadas Buenos Aires, La Esmeralda y Suiza, correspondiente al distrito de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, inscrito bajo la matrícula número 30363428-00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del departamento de La Libertad.

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se constituyó con el objeto de desarrollar, diseñar, construir, ejecutar, financiar y comercializar el proyecto inmobiliario denominado “Torre de Apartamentos Ámbar II”, así como generar rentabilidad mediante la distribución de dividendos a los tenedores de los valores emitidos con cargo al Fondo.

A cambio de la incorporación del inmueble al patrimonio autónomo, Atlántida Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo, emitió 3,998,064 Valores de Titularización – Títulos de Participación, con valor nominal de un dólar cada uno, totalizando un valor nominal de US\$3,998.06, los cuales fueron entregados al Originador como contraprestación por la transferencia del inmueble.

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Briko Cero Uno.

(Administrado por Atlántida Titularizadora, S.A., Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S.A., domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2026 (no auditados)

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

Asimismo, el proyecto inmobiliario cuenta con permisos, diseños, planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas necesarias para su desarrollo. Las erogaciones realizadas previamente por el Originador para dichos conceptos ascienden a US\$1,066.15, monto que será reconocido conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización mediante la entrega de Valores de Titularización correspondientes.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2026, Atlántida Titularizadora, S.A., actuando en calidad de administradora del Fondo, ha reconocido gastos de colocación por un monto de US\$80.84, relacionados con honorarios, estudios técnicos, inscripciones, valuaciones, clasificación de riesgo y demás costos asociados al proceso de estructuración y colocación de la emisión.

Los activos titularizados se han clasificado y registrado como Activos en Titularización de Largo Plazo.

Activos acumulados

Al 30 de junio de 2026, los activos en titularización de largo plazo se encuentran integrados de la siguiente manera:

		2026
Terrenos	\$	3,998.06
Construcciones en proceso	\$	1,106.53
Gastos de colocación	\$	80.84
Total activos en titularización	\$	5,185.43

Nota 7. Gasto de colocación

Dentro de este rubro se encuentran los gastos de colocación de los valores de titularización, los cuales son amortizados en un periodo igual al plazo promedio del vencimiento de los valores.

Al 30 de junio de 2026, los gastos de colocación son por \$ 80.84, los cuales se encuentran integrados de la siguiente manera:

		2026
Comisión por estructuración	\$	63.30
Comisión por colocación en mercado primario	\$	17.53
Total	\$	80.84

Nota 8. Detalle de estimaciones

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no presenta saldos por este concepto.

Nota 9. Documentos por pagar

Los documentos por pagar al 30 de junio de 2026 se detallan a continuación:

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Briko Cero Uno.

(Administrado por Atlántida Titularizadora, S.A., Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S.A., domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2026 (no auditados)

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

		2026
Atlántida Titularizadora, S.A.	\$	124.25
Total, documentos por pagar	\$	124.25

El saldo de la cuenta por pagar está integrado por US\$40.91, correspondientes a pagos efectuados por Atlántida Titularizadora en representación del Fondo de Titularización. Asimismo, incluye US\$83.34 por concepto de comisiones de colocación en el mercado primario, así como por servicios de estructuración y administración.

Nota 10. Detalle de activo titularizado en mora.

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no presenta saldos por este concepto.

Nota 11. Excedentes de Fondos de Titularización.

Al 30 de junio de 2026, el Fondo presenta un déficit del período de US\$3.03.

Nota 12. Cambios contables

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no ha efectuado ningún cambio en las políticas contables

Nota 13. Riesgos derivados de los instrumentos financieros

Al 30 de junio de 2026, el Fondo mantiene instrumentos financieros que comprenden principalmente depósitos bancarios, cuentas por pagar y participaciones emitidas. Asimismo, los activos en titularización están expuestos a riesgos propios del desarrollo inmobiliario. Los principales riesgos son: riesgo de crédito, relacionado con el incumplimiento de contrapartes; riesgo de liquidez, asociado con la disponibilidad de recursos para atender las obligaciones del Fondo; riesgo de mercado y de ejecución del proyecto, relacionado con variaciones en costos, plazos y condiciones de comercialización; y concentración de riesgos, debido a que los recursos y resultados dependen principalmente del proyecto Torre de Apartamentos Ámbar II. La administración monitorea estos riesgos mediante el seguimiento de los flujos de efectivo, las cuentas por pagar, el avance del proyecto y el cumplimiento de las condiciones contractuales.

Nota 14. Impuestos diferidos e impuesto sobre la renta

De acuerdo con el artículo 86 de la Ley de Titularización de Activos, los fondos de titularización estarán exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales.

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no presenta saldos por este concepto.

Nota 15. Contingencias

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no presenta saldos por este concepto.

Nota 16. Cauciones obtenidas de terceros

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no presenta saldos por este concepto.

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Briko Cero Uno.

(Administrado por Atlántida Titularizadora, S.A., Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S.A., domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2026 (no auditados)

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

Nota 17. Sanciones

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no presenta saldos por este concepto.

Nota 18. Cuentas y documentos por cobrar

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no presenta saldos por este concepto.

Nota 19. Bienes inmuebles terminados

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no presenta saldos por este concepto.

Nota 20. Ingresos por arrendamiento

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no presenta saldos por este concepto.

Nota 21. Ganancias o pérdidas netas de bienes inmuebles existentes o terminados

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no presenta saldos por este concepto.

Nota 22. Financiamiento por pagar

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización no presenta saldos por este concepto.

Nota 23. Calificación de riesgo

Al 30 de junio de 2026, el Fondo de Titularización de inmuebles presenta una calificación Nivel 2 (Slv) – Estable.

Explicación de la calificación otorgada:

Nivel 2: acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

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

*Las categorías de la clasificación de riesgo para valores de participación, son basadas en el Art.8 de la -NRP-07- Normas Técnicas sobre Obligaciones de Las Sociedades Clasificadoras y establecidas de acuerdo con lo estipulado en artículo 95-C, de la Ley del Mercado de Valores

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Briko Cero Uno.

(Administrado por Atlántida Titularizadora, S.A., Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S.A., domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2026 (no auditados)

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

Nota 24. Contratación de servicios

Al 30 de junio de 2026, se presentan los principales contratos vigentes, que se detallan a continuación:

Contrato	Condiciones
Contrato de Prestación de Servicios, suscrito entre Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo.	Firmado el 23 de diciembre de 2025, con el objeto de emitir una Calificación de Riesgo de la Estructuración y Emisiones del Fondo de Titularización.
Contrato de Servicios de Auditoría Externa y Fiscal, suscrito entre Monroy y Asociados de R.L. y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo.	Firmado el 14 de mayo de 2026, para realizar la auditoría al Fondo de Titularización para el período desde su creación y hasta el 31 de diciembre de 2026.
Contrato de Prestación de Servicios, suscrito entre César Eduardo Vásquez Gómez y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo.	Firmado el 14 de mayo de 2026, por el cual el contratista se obliga a prestar Servicios Profesionales de Notario, para las necesidades que se requieran del proyecto del Fondo de Titularización.
Contrato de Prestación de Servicios de Representante de Tenedores de Valores, suscrito con Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo.	Firmado el 13 de mayo de 2026, manteniéndose vigente condicionado a la existencia del Fondo de Titularización y mientras el proveedor no haya renunciado o se haya reemplazado.
Contrato de Titularización, suscrito con Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa en su calidad de Representante de los Tenedores de Valores y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo.	Firmado el 13 de mayo de 2026, constituyendo un patrimonio independiente de la Titularizadora y el Originador para la construcción de la Torre de Apartamentos Ámbar II, teniendo plenos efectos dicho contrato mientras existan obligaciones a cargo del Fondo de Titularización.
Contrato de Comisión, suscrito entre Inversiones Briko, S.A. de C.V. y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo.	Firmado el 20 de mayo de 2026 por el que la contratista se obliga a prestar al Fondo de Titularización los servicios de la administración del proyecto inmobiliario.
Contrato de Permuta, suscrito entre Inversiones Briko, S.A. de C.V. y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo, e inscrito en el Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas en fecha 16 de junio de 2026.	Firmado el 20 de mayo de 2026, transfiriendo y realizando la tradición al Fondo del derecho de propiedad sobre 1 inmueble que posee.
Contrato de Cesión de Derechos, suscrito entre Inversiones Briko, S.A. de C.V. y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo.	Firmado el 20 de mayo de 2026, transfiriendo los derechos sobre los permisos, diseños, planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para el desarrollo del Proyecto Torre de Apartamentos Ámbar II.
Contrato de Cesión de Derechos, suscrito entre Inversiones Briko, S.A. de C.V. y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo.	Firmado el 20 de mayo de 2026 por el que la contratista cede los derechos del Contrato de Supervisión Técnica de la Torre de Apartamentos Ámbar II, firmado con PMO El Salvador, S.A. de C.V.
Contrato de Cesión de Derechos, suscrito entre Inversiones Briko, S.A. de C.V. y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo.	Firmado el 20 de mayo de 2026 por el que la contratista cede los derechos del Contrato de Prestación de Servicios de Dirección y Administración Técnica de Obra Gris de la construcción del edificio de apartamentos Torre de Apartamentos Ámbar II, firmado con CONSTRUCCIONES NABLA, S.A. de C.V.
Contrato de Prestación de Servicios, suscrito entre Atlántida Securities, S.A. de C.V. y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo.	Firmado el 14 de mayo de 2026, por el que la contratista se obliga a realizar operaciones como Agente colocador del Fondo de Titularización en el mercado primario de valores.
Contrato de Comisión, suscrito entre Atlántida Securities, S.A. de C.V. y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo.	Firmado el 10 de junio de 2026, por el que la contratista se obliga a realizar Operaciones en el Mercado de Valores.
Contrato de Servicios, suscrito entre CEDEVAL, S.A. DE C.V. y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo.	Firmado el 11 de junio de 2026, por el que la contratista prestará al depositante servicios de depósito mercantil consistentes en la custodia en bóveda de títulos valores no negociables y otros documentos.
Contrato de Prestación de Servicios, suscrito entre Yanira Marithza Meléndez Aguirre , y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo.	Firmado el 18 de mayo de 2026, por el que la contratista prestará los servicios de estudio valuación de inmuebles del Fondo.

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Briko Cero Uno.

(Administrado por Atlántida Titularizadora, S.A., Compañía Salvadoreña, subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S.A., domiciliada en San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2026 (no auditados)

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

Nota 25. Diferencias significativas entre las Normas Internacionales de Información Financiera y las normas emitidas por el regulador.

Atlántida Titularizadora, S.A., administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto a su función, entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las normas contables para fondos de titularización de activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

1. Las NIIF requieren que se presenten como estados financieros básicos el balance general, los estados de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo, sin embargo, la NCF-06, requiere que solo se elabore el Balance General del Fondo y el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo, además de las Notas a los estados financieros.
2. El estado de determinación de excedentes del fondo difiere del estado de resultado integral requerido por las NIIF, ya que en este el resultado se determina sacando la diferencia entre el total de ingresos y egresos, sin ser estos últimos clasificados de acuerdo con su función.
3. La normativa contable emitida por el Banco Central de Reserva requiere que para propósitos de publicación de los estados financieros estos deben estar expresados en miles, según moneda de curso legal. Sin embargo, las NIIF requieren que los estados financieros deben mostrar su imagen fiel de la situación financiera, prevaleciendo la sustancia antes que la forma.

Nota 26. Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

Al 30 de junio de 2026, la composición de la propiedad de los Valores de Titularización es la siguiente:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto
1	5,064,214	US\$5,064.21
Total	5,064,214	US\$5,064.21

A esta fecha no se han realizado cambios en la propiedad de los Valores de Titularización.