

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután

(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) y
al 31 de diciembre de 2025 (auditados).**

Informe intermedio de los auditores independientes

Señores Atlántida Titularizadora, S.A., y Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután

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 Plaza Mundo Usulután, administrado por Atlántida Titularizadora, S.A.

La administración del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, 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 Plaza Mundo Usulután, 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 Plaza Mundo Usulután 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, Plaza Mundo Usulután

*(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) y al 31 de diciembre de 2025
(auditado)**

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

	Notas	2026	2025
Activo			
Activo corriente		2,179.14	2,183.12
Efectivo		0.06	0.67
Bancos	4	1,495.80	1,187.56
Cuentas y documentos por cobrar	5	237.56	816.55
Impuestos		50.64	37.89
Gastos pagados por anticipado		395.08	140.45
Activo no corriente		67,416.47	66,900.86
Activos en titularización largo plazo	6	67,235.68	66,716.74
Gastos de colocación	7	180.79	184.12
Total, Activo		<u>69,595.61</u>	<u>69,083.98</u>
Pasivo			
Pasivo corriente		1,022.46	1,480.32
Documentos por pagar	9	17.03	16.59
Honorarios Profesionales por Pagar		4.11	6.75
Cuentas por pagar	10	75.98	70.66
Otras cuentas por pagar		260.41	311.81
Impuestos y retenciones por pagar	12	56.50	37.16
Obligaciones financieras de corto plazo	11	608.43	1,037.34
Pasivo no corriente		34,067.01	34,078.19
Ingresos diferidos	13	2.78	4.17
Obligaciones financieras de largo plazo	11	33,460.00	33,460.00
Depósitos en garantía recibidas a largo plazo	14	604.23	614.02
Excedentes acumulados del fondo de titularización		8,025.48	5,119.39
Excedentes del ejercicio	15	980.66	2,906.08
Total, pasivo		<u>44,095.61</u>	<u>43,583.98</u>
Patrimonio			
Participaciones			
Participaciones en fondos inmobiliarios	16	<u>25,500.00</u>	<u>25,500.00</u>
Total, pasivo y patrimonio		<u>69,595.61</u>	<u>69,083.98</u>

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, Plaza Mundo Usulután

(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 intermedio del Fondo por los períodos comprendidos del 1 de enero al 30 de junio de 2026 y de 2025 (no auditados).

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

	Notas	2026	2025
INGRESOS			
Ingresos por Activos titularizados		3,621.63	3,494.38
Otros ingresos		30.58	111.91
Ganancias por Ajustes de Valorización de bienes inmuebles			
TOTAL, INGRESOS		3,652.21	3,606.29
EGRESOS			
Gastos de administración y operación			
Por administración y custodia		103.23	93.93
Por clasificación de riesgo		4.71	5.66
Por Auditoría Externa y Fiscal		2.04	1.75
Por Servicios de Valuación		0.29	2.33
Por Seguros		51.10	53.88
Por honorarios profesionales		275.79	316.94
Por impuestos y contribuciones		0.42	0.01
Gastos por activos inmuebles titularizados		802.44	773.14
Gastos de Personal		243.72	201.91
		1,483.74	1,449.55
Gastos Financieros			
Gastos por Obligaciones Instituciones Bancarias o de Crédito		1,184.48	1,312.92
Gastos por estimaciones y amortizaciones			
Amortización en gastos de colocación de valores		3.33	3.33
TOTAL, GASTOS		2,671.55	2,765.79
EXCEDENTE DEL EJERCICIO		980.66	840.50

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

Audidores externos No. Inscripción 2087

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Plaza Mundo Usulután
(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) y 31 de diciembre 2025 (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 Plaza Mundo Usulután, quedó constituido de pleno derecho de acuerdo a lo establecido en los artículos 44 y 47 de la Ley de Titularización de Activos, en el acto de otorgamiento de escritura pública del Contrato de Titularización ante los oficios del Licenciado César Eduardo Vásquez Gómez en fecha 14 de marzo de 2023, por la Sociedad Titularizadora Atlántida Titularizadora, S.A. y el Representante de los Tenedores de Valores, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután por un monto de hasta US\$21,500.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora en sesión JD-12/2022, de fecha 05 de diciembre de 2022 y modificadas sus características aprobadas en sesión JD-02/2023 de fecha 17 de febrero de 2023.

El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-10/2023 de fecha 08 de marzo de 2023, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral No. EM-0018-2023, de fecha 17 de mayo de 2023. Resolución del Comité de Emisiones CE-13/2023 de fecha 02 de junio de 2023, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Este es un Fondo de Titularización de Inmuebles constituido con el objeto de desarrollar, financiar y brindar rendimiento al proyecto inmobiliario de desarrollo comercial denominado “Plaza Mundo Usulután”, para su comercialización, y producto de ello, generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Los valores de titularización – títulos de participación son los valores de titularización emitidos por la Titularizadora con cargo al FTIATPMU que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización.

Para efectos de financiar el proyecto de construcción, el Fondo de Titularización de Inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo posteriormente a la emisión de valores de titularización, conforme a las condiciones y tasas de mercado, con instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto.

En fecha 17 de mayo de 2024, la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora aprobó modificación a las Características de la Emisión de Valores de Titularización Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, con lo cual se pasaría de US\$21.50 (21,500 participaciones) a US\$25.50 (25,500 participaciones).

Asimismo, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-35/2024 de fecha 25 de julio de 2024, autorizó la modificación del asiento registral de la emisión en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil. De igual forma, se tiene la modificación de la emisión y del Acuerdo de Inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V., mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión CE-14/2024 de fecha 01 de agosto de 2024.

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Plaza Mundo Usulután
(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) y 31 de diciembre 2025 (auditados)
(Cifras en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

De la Sociedad Titularizadora

Atlántida Titularizadora, S.A., administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, obtuvo la autorización de constitución de la sociedad por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión número CD-08/2021 de fecha 12 de marzo del mismo año, 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 No. 4354 del Registro de Sociedades del folio 14 al folio 39 de fecha 23 de abril de 2021 y modificada la escritura el día 08 de abril de 2022, según aprobación del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión número CD-27/2022, e inscrita en el Registro de Comercio al número 2 del libro 4588 del Registro de Sociedades del folio 5 al folio 32, inscrita el 28 de junio de 2022.

Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes, en sesión número CD-30/2021 celebrada en fecha 29 de julio de 2021, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autorizó el inicio de operaciones de Atlántida Titularizadora, S.A., siendo asentada en el Registro Público Bursátil con el Asiento TA-0001-2021 el 13 de agosto de 2021, obteniendo la autorización de su Junta Directiva para ser inscrita como Emisor de Valores en sesión No. JD-07/2022 de fecha 15 de julio de 2022.

La Superintendencia del Sistema Financiero en su sesión CD-40/2022 de fecha 19 de agosto de 2022 autorizó el Asiento Registral de Atlántida Titularizadora, S.A., como Emisor de Valores. Además, recibió de la Bolsa de Valores de El Salvador la autorización de inscripción como Emisor de Valores, en sesión de su Comité de Emisiones No. EM-49/2022 de fecha 08 de septiembre de 2022.

Nota 2. Principales políticas contables aplicadas

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

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 26.

Se aplicará las NIIF en su opción más conservadora cuando el ente regulador no se haya manifestado por

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Plaza Mundo Usulután
(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) y 31 de diciembre 2025 (auditados)
(Cifras en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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 Plaza Mundo Usulután, 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

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Plaza Mundo Usulután
(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) y 31 de diciembre 2025 (auditados)
(Cifras en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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 los mismo.

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 registraran 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.

6. Activos Inmuebles Titularizados

Para el reconocimiento, medición y presentación de los activos inmuebles que integren al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután en los estados financieros del Fondo, se considerara lo establecido en literal L., del capítulo I. Objetivo y disposiciones generales de la NCF-06, y se aplicara 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 valuó 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 presentara los inmuebles por construirse en activos inmuebles titularizados ya sea en activo corriente o no corrientes según corresponda, y revelara 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.
- 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 revelaran 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 aplicara 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 Activo son 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 registraran 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

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 Plaza

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Plaza Mundo Usulután
(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) y 31 de diciembre 2025 (auditados)
(Cifras en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Mundo Usulután, 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 y al 31 de diciembre de 2025 corresponde a depósitos en cuentas corrientes en diferentes bancos del sistema financiero del país, según el siguiente detalle:

	2026	2025
<i>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.</i>	\$ 1,490.79	\$ 1,181.94
<i>Banco de América Central, S.A.</i>	\$ 4.89	\$ 5.50
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	\$ 0.12	\$ 0.12
Total, de bancos	\$ 1,495.80	\$ 1,187.56

Nota 5. Cuentas y documentos por cobrar.

Al 30 de junio de 2026, la cuenta presenta un saldo de US\$237.56, en comparación con US\$816.55 al 31 de diciembre de 2025. Dicho saldo está integrado por valores pendientes de cobro derivados de contratos de arrendamiento de locales comerciales.

Nota 6. Activos en Titularización.

Al 30 de junio de 2026 el monto de activos titularizados asciende a \$ 67,235.68 De éstos, un monto de \$4,662.89 corresponden a inmuebles (terrenos). Dichos activos fueron transferidos y por tanto cedidos los derechos que le corresponden sobre dichos inmuebles por parte del originador, Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V. (DEICE, S.A. de C.V.) a nombre del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután mediante el otorgamiento debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Centro Nacional de Registros, según inscripción de Contrato de permuta de fecha 07 de junio de 2023.

Los inmuebles dentro de los activos titularizados se encuentran integrados por 3 terrenos de naturaleza rústica, con las siguientes medidas: el primero, con un área de 44,501.86 m2, el segundo, con un área de 6,736.34 m2 y el tercero, con un área de 10,250 m2, todos ubicados en el cantón Ojo de Agua, de la Jurisdicción de Usulután, departamento de Usulután.

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integró con los terrenos antes descritos, siendo el objeto del proceso de titularización desarrollar, financiar y brindar rendimiento al proyecto inmobiliario de desarrollo comercial denominado “Plaza Mundo Usulután”.

A cambio de los inmuebles antes mencionados Atlántida Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización realizó la permuta de 4,661 Valores de Titularización – Títulos de Participación emitidos con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Plaza Mundo Usulután
(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) y 31 de diciembre 2025 (auditados)
(Cifras en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Mundo Usulután, con un valor nominal de \$1.00 cada uno totalizando títulos por hasta un valor nominal de \$4,661.00.

El monto restante de \$1.89 se entregó en efectivo, con el fin de completar el monto de los inmuebles permutados.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de los activos en titularización de largo plazo ascendía a US\$66,716.74, integrado por bienes inmuebles existentes, bienes inmuebles terminados y ajustes por valorización, según el detalle siguiente.

Los Valores de Titularización emitidos con cargo al Fondo de Titularización fueron realizados el 13 de junio de 2023, fecha en la cual se realizó la colocación de los tramos A y B de la emisión en el mercado bursátil de El Salvador, correspondiendo a la permuta de inmuebles y pago de cesión de derechos respectivamente. Los activos titularizados se han clasificado y registrado como Activos en Titularización de largo plazo.

Activos acumulados:

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 los activos en titularización de largo plazo se encuentran detallados de la siguiente manera:

	2026	2025
<i>Bienes inmuebles existentes:</i>	\$ 940.60	\$ 421.67
<i>Bienes inmuebles terminados:</i>	\$ 59,838.08	\$ 59,838.08
Ajustes por valorización:	\$ 6,457.00	\$ 6,457.00
	\$ 67,235.68	\$ 66,716.74

Títulos valores emitidos por el Fondo de Titularización:

La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután por un monto de hasta US\$21,500.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora en sesión JD-12/2022, de fecha 05 de diciembre de 2022 y modificadas sus características aprobadas en sesión JD02/2023 de fecha 17 de febrero de 2023. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-10/2023 de fecha 08 de marzo de 2023, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral No. EM-0018-2023, el 17 de mayo de 2023, acuerdo de Inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V., mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión CE-13/2023 de fecha 02 de junio de 2023, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

En fecha 17 de mayo de 2024, la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora aprobó modificación a las Características de la Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, con lo cual el monto máximo de la emisión pasó de US\$21,500.00 a US\$25,500.00.

Asimismo, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-35/2024 de fecha 25 de julio de 2024, autorizó la modificación del asiento registral de la emisión en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil. De igual forma, se tiene la modificación de

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Plaza Mundo Usulután
(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) y 31 de diciembre 2025 (auditados)
(Cifras en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

la emisión y del Acuerdo de Inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión CE-14/2024 de fecha 01 de agosto de 2024.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, que puede abreviarse “FTIATPMU”.

Denominación del emisor: Atlántida Titularizadora, S.A., en su calidad de Administradora del Fondo FTIATPMU y con cargo a dicho Fondo.

Denominación del originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V. o DEICE, S.A. de C.V. y a la cual se podrá denominar “DEICE” o “el Originador”.

Denominación de la Sociedad Titularizadora: Atlántida Titularizadora, Sociedad Anónima.

Denominación del Representante de Tenedores: LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, cuya abreviación es “VTATPMU”.

Clase de Valor: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la Emisión: Monto Fijo hasta Veinticinco millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de Mil dólares de los Estados Unidos de América

Amortización de capital: No aplica la amortización de capital dado que son títulos de participación.

Tasa de interés: El Fondo de Titularización emitirá Valores de Participación – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

Atlántida Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de Títulos de participación en circulación, de acuerdo con la Política de Distribución de Dividendos.

Redención de los Valores: A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del activo neto con un preaviso mínimo de noventa días de anticipación, el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Plaza Mundo Usulután
(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) y 31 de diciembre 2025 (auditados)
(Cifras en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 30 de junio de 2026, Atlántida Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIATPMU por monto de US\$25,500.00 a través de tres series, con el siguiente detalle:

Serie A

Monto de la Serie: US\$4,661.00

Fecha de negociación: 13 de junio de 2023

Fecha de liquidación: 13 de junio de 2023

Precio base: Mil dólares de los Estados Unidos de América

La serie A fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia de los Inmuebles, la cual está conformada por 4,661 títulos de participación.

Plazo de la serie A: 22 años

Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

Serie B

Monto de la Serie: US\$1,973.00

Fecha de negociación: 13 de junio de 2023

Fecha de liquidación: 13 de junio de 2023

Precio base: Mil dólares de los Estados Unidos de América

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia de permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,973 títulos de participación.

Plazo de la serie A: 22 años

Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

Serie C.1

Monto de la Serie: US\$9,500.00

Fecha de negociación: 12 de julio de 2023

Fecha de liquidación: 14 de julio de 2023

Precio base: Mil dólares de los Estados Unidos de América

La serie C.1 fue estructurada para ser adquirida a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 9,500 títulos de participación.

Plazo de la serie C.1: 8,005 días

Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

Serie C.2

Monto de la Serie: US\$1,500.00

Fecha de negociación: 15 de diciembre de 2023

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Plaza Mundo Usulután
(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) y 31 de diciembre 2025 (auditados)
(Cifras en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Fecha de liquidación: 15 de diciembre de 2023

Precio base: Mil dólares de los Estados Unidos de América

La serie C.2 fue estructurada para ser adquirida a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 1,500 títulos de participación.

Plazo de la serie C.2: 7,865 días

Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

Serie C.3

Monto de la Serie: US\$500.00

Fecha de negociación: 15 de diciembre de 2023

Fecha de liquidación: 15 de diciembre de 2023

Precio base: Mil dólares de los Estados Unidos de América

La serie C.3 fue estructurada para ser adquirida a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 500 títulos de participación.

Plazo de la serie C.3: 7,865 días

Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

Serie C.4

Monto de la Serie: US\$3,366.00

Fecha de negociación: 11 de marzo de 2024

Fecha de liquidación: 11 de marzo de 2024

Precio base: Mil dólares de los Estados Unidos de América

La serie C.4 fue estructurada para ser adquirida a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 3,366 títulos de participación.

Plazo de la serie C.4: 7,764 días

Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

Serie C.5

Monto de la Serie: US\$3,000.00

Fecha de negociación: 15 de agosto de 2024

Fecha de liquidación: 15 de agosto de 2024

Precio base: Mil dólares de los Estados Unidos de América

La serie C.5 fue estructurada para ser adquirida a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 3,000 títulos de participación.

Plazo de la serie C.5: 7,607 días

Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

Serie C.6

Monto de la Serie: US\$1,000.00

Fecha de negociación: 12 de septiembre de 2024

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Plaza Mundo Usulután
(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) y 31 de diciembre 2025 (auditados)
(Cifras en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Fecha de liquidación: 12 de septiembre de 2024

Precio base: Mil dólares de los Estados Unidos de América

La serie C.6 fue estructurada para ser adquirida a través de la Bolsa de Valores de El Salvador y corresponde a la compra en efectivo de 1,000 títulos de participación.

Plazo de la serie C.6: 7,579 días

Fecha de vencimiento: 13 de junio de 2045

Nota 7. Gasto de colocación.

Este rubro comprende los gastos incurridos en la colocación de los valores de titularización, los cuales se amortizan durante un período equivalente al plazo promedio de vencimiento de dichos valores.

Al 30 de junio de 2026, los gastos de colocación presentan un saldo de US\$180.79, en comparación con US\$184.12 al 31 de diciembre de 2025. La disminución observada corresponde a la amortización de estos costos efectuada durante el período, de conformidad con la política contable aplicable.

Nota 8. Detalle de estimaciones

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Titularización no presenta saldos por este concepto.

Nota 9. Documentos por pagar

Al 30 de junio de 2026, los documentos por pagar ascienden a US\$17.03, mientras que al 31 de diciembre de 2025 el saldo era de US\$16.59. Dichos saldos representan obligaciones pendientes de pago por concepto de comisiones de administración a favor de la Titularizadora.

Nota 10. Cuentas por pagar

Al 30 de junio de 2026, el saldo de las cuentas por pagar asciende a US\$75.98 mientras que al 31 de diciembre de 2025 era de US\$70.66. Este rubro está integrado principalmente por provisiones correspondientes a compras, honorarios profesionales y servicios recibidos pendientes de pago, originados en el curso normal de las operaciones de la entidad.

Nota 11. Obligaciones financieras

El Fondo contrató un préstamo bancario con Banco Davivienda Salvadoreño, S.A. por un monto original de US\$34,300.00, a un plazo de 15 años y con una tasa nominal del 7.00%, ajustable de acuerdo con las condiciones del mercado.

Las obligaciones financieras de corto plazo ascienden a US\$608.43 al 30 de junio de 2026 y a US\$1,037.34 al 31 de diciembre de 2025. Estos saldos comprenden la porción corriente del capital y los intereses devengados pendientes de pago del préstamo.

Las obligaciones financieras de largo plazo ascienden a US\$33,460.00 tanto al 30 de junio de 2026 como al 31 de diciembre de 2025 y corresponden a la porción no corriente del capital pendiente de pago del préstamo.

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Plaza Mundo Usulután
(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) y 31 de diciembre 2025 (auditados)
(Cifras en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 12. Impuestos y retenciones por pagar.

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.

El fondo en su calidad de agente de retención al 30 de junio de 2026 se presenta un saldo por US\$56.50 y al 31 de diciembre de 2025 presenta un saldo por US\$37.16 este valor lo integra las retenciones de impuesto sobre la renta por la prestación de servicios profesionales sin dependencia laboral y la provisión de IVA.

El saldo de esta cuenta estaba integrado como sigue:

	2026	2025
Retención del impuesto sobre la renta	\$ 3.06	\$ 5.23
Iva por pagar	\$ 53.44	\$ 31.93
Total	\$ 56.50	\$ 37.16

Nota 13. Ingresos diferidos

Al 30 de junio de 2026, el saldo de la cuenta Ingresos diferidos es de US\$2.78, mostrando una disminución al saldo del 31 de diciembre de 2025 US\$4.17. Este saldo corresponde principalmente a pagos de arrendamiento recibidos por anticipado de los arrendatarios, los cuales serán reconocidos como ingresos en los períodos en que se devenguen, de conformidad con las políticas contables de la entidad.

Nota 14. Depósitos en garantía recibidos a largo plazo

Al 30 de junio de 2026, el saldo de depósitos en garantía recibidos a largo plazo asciende a US\$604.23, mientras que al 31 de diciembre de 2025 dicho saldo era de US\$614.02.

Este rubro corresponde a los montos entregados por los arrendatarios como garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales derivadas de sus contratos de arrendamiento. Dichos depósitos se mantienen por la entidad hasta la finalización del contrato y serán devueltos al arrendatario siempre que no existan incumplimientos, daños o saldos pendientes.

Nota 15. Excedentes de fondos de titularización

Al 30 de junio de 2026, el Fondo presenta un excedente del período de US\$980.66. Al 31 de diciembre de 2025, el excedente del ejercicio ascendió a US\$2,906.08. Estos importes corresponden a períodos de distinta duración y, por tanto, no son directamente comparables.

Nota 16. Patrimonio

El patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, está conformado por Valores de Titularización - Títulos de Participación Emitidos con Cargo al Fondo que representan las participaciones de los tenedores de valores de participación.

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el saldo de la cuenta de participaciones en fondos inmobiliarios es de US\$25,500.00 (US\$25,500.00 en 2025).

Nota 17. Cambios contables

Al 30 de junio de 2026, el fondo de titularización no ha efectuado ningún cambio en las políticas contables.

Nota 18. Detalle de activo titularizado en mora

Al 30 de junio de 2026, no se cuenta con activos titularizados en mora.

Nota 19. Riesgos derivados de los instrumentos financieros

Al 30 de junio de 2026, el Fondo mantiene instrumentos financieros que comprenden principalmente efectivo y depósitos bancarios, cuentas y documentos por cobrar, cuentas por pagar y obligaciones financieras. La administración identifica y gestiona los riesgos derivados de estos instrumentos mediante las políticas y controles establecidos para el Fondo. Los principales riesgos son los siguientes:

Riesgo de crédito

Corresponde al riesgo de pérdida financiera por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de una contraparte. La exposición del Fondo se concentra principalmente en los depósitos mantenidos en instituciones del sistema financiero y en las cuentas por cobrar derivadas de contratos de arrendamiento. La administración procura mitigar este riesgo mediante la colocación de recursos en instituciones financieras reguladas, el seguimiento periódico de los saldos por cobrar, la evaluación de la capacidad de pago de los arrendatarios y la aplicación de las condiciones contractuales y garantías correspondientes.

Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que el Fondo no disponga oportunamente de recursos suficientes para atender sus obligaciones financieras y operativas a su vencimiento. La administración da seguimiento a los flujos de efectivo, a la recuperación de las cuentas por cobrar, a los vencimientos de las cuentas por pagar y al servicio de la deuda bancaria. Asimismo, mantiene disponibilidades en cuentas bancarias y procura coordinar los cobros y pagos contractuales para cubrir las necesidades de liquidez del Fondo.

Riesgo de tasa de interés

El Fondo está expuesto a variaciones en las tasas de interés debido a que el préstamo bancario devenga una tasa nominal del 7.00%, ajustable de acuerdo con las condiciones del mercado. Un incremento en la tasa aplicable podría aumentar los gastos financieros y reducir el excedente del período. La administración monitorea las condiciones del financiamiento y la evolución de las tasas de mercado para evaluar oportunamente su efecto en los resultados y en los flujos de efectivo del Fondo.

Concentración de riesgos

La exposición al riesgo de crédito se concentra principalmente en las instituciones financieras en las que se mantienen los depósitos y en los arrendatarios del centro comercial. La exposición al riesgo de liquidez y de tasa de interés se relaciona principalmente con el préstamo bancario contratado por el Fondo. La administración evalúa periódicamente estas concentraciones y su incidencia en la capacidad del Fondo para cumplir sus obligaciones.

Nota 20. Riesgos de proyecto.

Los Riesgos del Proyecto que podrían afectar a los activos titularizados y la generación de flujos de estos, son los siguientes:

- **Riesgo Legal**

Riesgo relacionado con la posibilidad de que las autoridades realicen cambios en las regulaciones y leyes existentes en materia de permisos, reglas de inversión y cualquier otra regulación que pueda afectar al Fondo de Titularización; así como la posibilidad de que el Fondo de Titularización o la Sociedad Administradora deban recurrir a procesos judiciales o administrativos para hacer valer los derechos del Fondo de Titularización o deban hacer frente a las demandas interpuestas por un tercero.

- **Riesgo Sistémico**

Riesgo que tiene origen en la situación económica de un país (tasas de interés, régimen cambiario y tributario, límites de crédito y liquidez del sistema, inflación, sector inmobiliario, entre otros).

- **Riesgos por Cambios en las Estimaciones del Proyecto**

Riesgo que los costos estimados para el desarrollo del proyecto y de que los ingresos y gastos proyectados durante su etapa de operación no ocurran como se ha estimado.

- **Riesgo de Siniestros**

Riesgo relacionado con siniestros tales como: erupción volcánica, inundación, rayos, terremotos, huracanes, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otros.

- **Riesgo de Financiamiento**

Riesgo de enfrentar problemas para obtener los recursos necesarios para atender la demanda de liquidez que requiere el proyecto de desarrollo para continuar con el avance de obra en los tiempos programados. La liquidez se requiere para la cancelación de servicios a las empresas contratadas para el desarrollo del proyecto, las que demandan recursos para la adquisición de materiales, pagos a proveedores, entre otros.

- **Riesgo de Fallas o Atrasos en la Construcción**

Riesgo relacionado con los atrasos que se puedan presentar por causas imprevistas en las distintas fases del desarrollo del proyecto. Estos atrasos pueden tener diversos orígenes como, por ejemplo: errores en los estudios o estimaciones de tiempo de culminación, inconvenientes o incumplimientos de proveedores y contratistas, escasez general de materiales, factores climáticos o naturales, contratiempos en la gestión de permisos, entre otros.

- **Riesgo por Incompatibilidades de las Especificaciones Técnicas Establecidas en el Estudio de Factibilidad o en los Planos, en el Desarrollo del Proyecto**

Riesgo asociado a la posibilidad de que, durante el proceso de construcción, no coincidan las medidas o especificaciones de los planos preaprobados con aquellas de los planos "como construido", lo cual puede causar un alza en los costos del proyecto.

- **Riesgo de Contracción de la Demanda Inmobiliaria**

Riesgo asociado a la posibilidad de que una vez concluido el proyecto no se puedan alquilar los locales debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias de los inquilinos que se esperan para dichos locales, entre otros, impidiendo alcanzar las expectativas del Fondo de Titularización.

Riesgos del Originador y su Sector Económico:

- Riesgos Operativos

Riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que la sociedad administradora utiliza para gestionar el proyecto (fallas en sus mecanismos de control internos y en los sistemas informáticos que utiliza, inconvenientes en la coordinación y seguimiento de la labor de los distintos participantes en el desarrollo y la administración de la cartera inmobiliaria entre otros).

Otros Factores de Riesgo:

- Riesgos de Liquidez

El inversionista que desea retirar su inversión debe vender sus participaciones en el mercado secundario de la Bolsa de Valores y se puede presentar la situación de que no existan compradores para el momento y precio en que se desee concretar la transacción. Asimismo, los rendimientos del Fondo de Titularización dependerán principalmente del éxito que tenga el proyecto de desarrollo inmobiliario. Un proyecto exitoso con rendimientos esperados atractivos dará mayor liquidez al mismo.

- Riesgo de Lavado de Dinero

Riesgo proveniente de incorporar activos y flujos de procedencia ilícita al Fondo de Titularización.

Nota 21. Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Al 30 de junio de 2026, el fondo de titularización no posee saldos por cobrar o por pagar a entidades relacionadas.

Nota 22. Contingencias

Al 30 de junio de 2026, no se tienen juicios o litigios pendientes.

Nota 23. Cauciones obtenidas de terceros

Al 30 de junio de 2026, no se tienen cauciones obtenidas de terceros.

Nota 24. Clasificación 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, Plaza Mundo Usulután
(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) y 31 de diciembre 2025 (auditados)
(Cifras en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 25. Contratación de servicios

Contrato	Condiciones
Contrato de Prestación de Servicios, suscrito entre SCRiesgo, S.A. de C.V. con su filial Moody's y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo	Firmado el 24 de octubre de 2024, con el objeto de emitir una Calificación de Riesgo de la Estructuración y Emisiones del Fondo de Titularización. A la fecha de los presentes estados financieros, la administración se encuentra gestionando la terminación contractual y el proceso de sustitución de la clasificadora de riesgo.
Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa y Fiscal, suscrito entre Monroy y Asociados y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo	Firmado el 16 de marzo de 2026, para realizar la auditoría al Fondo de Titularización para el período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2026.
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 14 de marzo de 2023, 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 14 de marzo de 2023, constituyendo un patrimonio independiente de la Titularizadora y el Originador para la construcción y el desarrollo del Centro Comercial Plaza Mundo Usulután, teniendo plenos efectos dicho contrato mientras existan obligaciones a cargo del Fondo de Titularización.
Contrato de Permuta, suscrito entre DEICE, 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 07 de junio de 2023.	Firmado el 05 de mayo de 2023, transfiriendo y realizando la tradición al Fondo del derecho de propiedad sobre 3 inmuebles que posee.
Contrato de Comisión, suscrito entre ADINCE, S.A. de C.V. y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo	Firmado el 12 de mayo de 2023 por un plazo de 22 años, con el objeto de desempeñar en nombre propio, pero por cuenta del Fondo de Titularización, la comercialización de Plaza Mundo Usulután.
Contrato de Cesión de Derechos, suscrito entre DEICE, S.A. DE C.V. y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo	Firmado el 29 de mayo de 2023, transfiriendo los derechos sobre los permisos, diseños, planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para el desarrollo del Proyecto Plaza Mundo Usulután.
Contrato de Servicios, suscrito entre CEDEVAL, S.A. DE C.V. y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo	Firmado el 16 de junio de 2023, 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 Servicios, suscrito entre CEDEVAL, S.A. DE C.V. y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo	Firmado el 16 de junio de 2023, por el que la contratista prestará al participante servicios de depósito, custodia y administración de valores.

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, Plaza Mundo Usulután
(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) y 31 de diciembre 2025 (auditados)
(Cifras en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Contrato	Condiciones
Contrato de Comisión, suscrito entre DEICE, S.A. de C.V. y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo	Firmado el 21 de junio de 2023 por un plazo de 22 años, con el objeto de desempeñar en nombre propio, pero por cuenta del Fondo de Titularización, la administración del Centro Comercial Plaza Mundo Usulután.

Nota 26. 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 Plaza Mundo Usulután 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 27. 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
51	25,500	US\$ 25,500.00
Total	25,500	US\$ 25,500.00

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