

## INFORME ANUAL 2023

### Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután FTIATPMU

<b>Denominación de la Titularizadora:</b>	Atlántida Titularizadora, S.A.
<b>Denominación del Fondo de Titularización:</b>	Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután – FTIATPMU
<b>Objeto del Fondo:</b>	Desarrollar, financiar y brindar rendimiento al proyecto inmobiliario de desarrollo comercial denominado “Plaza Mundo Usulután”. Resultando como producto de comercialización de los locales del Centro Comercial del proyecto, se generarán utilidades que serán repartidas a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización- Títulos de Participación, por lo que está dirigido para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.
<b>Detalle de la Junta Directiva de la Titularizadora al 31 diciembre 2023:</b>	Arturo Herman Medrano Castañeda, Presidente Guillermo Bueso Anduray, Vicepresidente Franco Edmundo Jovel Carrillo, Secretario Ilduara Augusta Guerra Leví, Primer Director Suplente Gabriel Eduardo Delgado Suazo, Segundo Director Suplente Enrique Antonio García Dubón, Tercer Director Suplente
<b>Representante de los Tenedores de Valores:</b>	Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. Avenida Las Magnolias #206 Edificio Insigne oficina #602 Local #7, San Salvador. Tel. 2566-6000
<b>Naturaleza del Valor:</b>	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.

**INFORME ANUAL 2023**

**Fondo de Titularización de Inmuebles  
Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután  
FTIATPMU**

<p><b>Número de Valores de Deuda o Valores de Participación:</b></p>	<p>Hasta 21,500 participaciones</p>
<p><b>Denominación del Agente colocador:</b></p>	<p>Atlántida Securities, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa</p>
<p><b>Clasificación de Riesgo Vigente de la Emisión:</b></p>	<p>Nivel 2 (Slv) – Estable <i>Corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos</i></p>
<p><b>Panorama económico – financiero y perspectivas del mercado:</b></p>	<p>La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) estima que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La economía de El Salvador registrará un crecimiento del 2,1% en 2023.             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Esta tasa se explica sobre todo por la desaceleración de la economía de los Estados Unidos, su principal socio comercial.</li> </ul> </li> <li>• A nivel interno estará impulsada por una mayor inversión.</li> <li>• Se mantendrán los esfuerzos por controlar el gasto público, por lo que el déficit del SPNF se ubicaría en torno al 1,5% del PIB.</li> <li>• Debido a los menores precios de las materias primas y la recuperación de los términos de intercambio, el Banco Central de Reserva (BCR) estima que el déficit de la cuenta corriente de la balanza de pagos se situaría entre un 4,0% y un 4,5% del PIB.             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Esta moderación de precios internacionales permitirá que la inflación finalice entre un 3,5% y un 4,5% en 2023.</li> </ul> </li> <li>• Para 2024, la CEPAL prevé que el crecimiento económico del país alcanzará un 1,8% en términos reales.</li> </ul>



## INFORME ANUAL 2023

### Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután FTIATPMU

	<p>De acuerdo con el Comisionado Presidencial de Asuntos Estratégicos para el año 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Los sectores más destacados serán la construcción, tecnología, servicios financieros y turismo, impulsados por políticas gubernamentales de apoyo y un entorno de negocios favorable.</li><li>• El Salvador presenta un panorama económico positivo en cuanto a la atracción de inversiones, en sectores clave, gracias a la estabilidad y a un entorno favorable para los negocios.</li><li>• El sector privado muestra optimismo, respaldado por un clima de negocios mejorado y una disminución en la inflación. En conjunto, estos factores sugieren un ambiente propicio para el crecimiento económico sostenido y el atractivo para la inversión en El Salvador.</li><li>• El sector turismo y hospitalidad podría experimentar un mayor crecimiento, ya que es atractivo para inversores interesados en capitalizar el creciente reconocimiento internacional de El Salvador como destino turístico.</li><li>• Las autoridades de turismo estiman que, el sector recibirá alrededor de \$3,800 millones en divisas.</li><li>• La inversión extranjera directa (IED) mantendrá una tendencia ascendente, especialmente en rubros en los que el país ha demostrado ser atractivo para los inversionistas internacionales, como en tecnología y servicios financieros.</li></ul>
<p><b>Información sobre la Junta General o Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores realizada:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores</li></ul> <p>Se llevó a cabo reunión de JGO de Tenedores de Valores en fecha 14 de marzo de 2023 de acuerdo con la convocatoria del Representante de Tenedores de Valores, Lafise Casa de Corredores de Bolsa.</p> <p>En dicha sesión se vieron entre otros: la Autorización para la adquisición de financiamiento para el FTIATPMU, que incluye entre otros, la constitución de hipoteca sobre los inmuebles del Fondo</p>

**INFORME ANUAL 2023**

**Fondo de Titularización de Inmuebles  
Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután  
FTIATPMU**

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores Se llevó a cabo reunión de JGO de Tenedores de Valores en fecha 31 de julio de 2023 de acuerdo con la convocatoria del Representante de Tenedores de Valores, Lafise Casa de Corredores de Bolsa. En dicha sesión se vieron entre otros: Aspectos Relevantes de la integración del Fondo y de su Operación, Informe del Presupuesto, Ratificación y Nombramientos, período y emolumentos de RTV y Auditores Externos.</li></ul>
<p><b>Zona o zonas geográficas hacia las cuales se ha orientado el Fondo de Titularización de Inmuebles:</b></p>	<p>A nivel de oferta, se tiene la oportunidad para esta nueva propuesta comercial en la zona de Usulután</p>  <p>El proyecto cuenta con una ubicación privilegiada a la entrada del Departamento de Usulután, ubicado en un terreno con excelentes accesos y una vista inigualable.</p>  <p>Los indicadores de demanda de Usulután muestran un alto potencial para el comercio, ya que es la 5ta ciudad más grande del país, el 5to departamento con mayores ingresos</p>

**INFORME ANUAL 2023**

**Fondo de Titularización de Inmuebles  
Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután  
FTIATPMU**

	de remesas y el 4to mayor distrito. Asimismo, la mayor cantidad de población está entre los 20 y 35 años.
<p><b>Detalle de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lote 1 Cantón Ojo de Agua 44,501.86 m2 Inscrito bajo la matrícula 75244836-00000</li> <li>• Lote 2 Cantón Ojo de Agua 6,736.34 m2 Inscrito bajo la matrícula 75174099-00000</li> <li>• Lote 3 Cantón Ojo de Agua 10,250.00 m2 Inscrito bajo la matrícula 75243940-00000</li> </ul> <p>Todas las matrículas de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente del Departamento de Usulután</p>
<p><b>Detalle de los Gastos realizados durante el año 2023:</b></p>	<p>En el año 2023 se registraron un monto de US\$97,493.59 de gastos dentro de los Estados Financieros del Fondo, según el siguiente detalle:</p> <p><b>Gastos de Administración y Operación US\$ 92,439.07</b> (Gastos de Custodia en Cedeval, Comisión Titularizadora, Clasificadora de Riesgo, Auditoría Externa, Honorarios Profesionales, Representante de Tenedores de Valores, Impuestos y Contribuciones, Gastos por activos inmuebles titularizados)</p> <p><b>Gastos Financieros US\$ 135.60</b> (instituciones bancarias)</p> <p><b>Gastos por estimaciones/amortizaciones US\$ 4,918.92</b></p>

**INFORME ANUAL 2023**

**Fondo de Titularización de Inmuebles  
Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután  
FTIATPMU**

<p><b>Rendimiento obtenido por el Fondo de Titularización de Inmuebles en el año 2023:</b></p>	<p>El excedente del Fondo de Titularización al cierre del año 2023 fue de US\$161,043.88</p>
<p><b>Fuentes de fondeo para las transacciones realizadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Emisión de Títulos Valores – Títulos de Participación De acuerdo con contrato de titularización, se emitirían a través de Bolsa de Valores Títulos con el objetivo de captar efectivo por un monto de US\$14,866,000, de los cuales al cierre del año 2023 ya se habían emitido US\$11,500,000.00.</li> <li>• Desembolsos de Contratación de Línea de Crédito no Rotativa Contratada por el Fondo con Banco Davivienda Salvadoreño, por un monto de hasta US\$32,500,000, de los cuales al cierre del año 2023 se han desembolsado US\$15,730,596.17.</li> </ul>
<p><b>Valor de los Valores de Participación en el Patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles:</b></p>	<p>Al cierre del año 2023 se tuvo un total de 18,134 Valores de Participación emitidos por el Fondo de Titularización de Inmuebles. De acuerdo con el cálculo del Valor del Patrimonio del Fondo a la misma fecha, y la normativa emitida para los Fondos de Titularización de Inmuebles, poseen un valor nominal y contable de US\$1,000.00 cada uno y un valor de mercado de US\$1,008.88</p>
<p><b>Informe sobre Factores de Riesgo del Fondo de Titularización de Inmuebles y sus mitigantes:</b></p>	<p><b>Riesgos del Proyecto que podrían afectar a los activos titularizados y la generación de flujos de los mismos:</b> <u>Riesgo Legal</u> 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.</p>

## INFORME ANUAL 2023

### Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután FTIATPMU

Mitigante: este riesgo se gestiona a través del estudio oportuno de los impactos que los cambios regulatorios puedan tener sobre la operatividad del Fondo con el fin de asegurar su cumplimiento. Asimismo, se cuenta con un equipo legal altamente capacitado que respalda la gestión legal de la Sociedad Titularizadora y los Fondos que administra.

#### 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).

Mitigación: este riesgo se gestiona a través del monitoreo constante de indicadores claves de la situación económica del país, por ejemplo: crecimiento económico, IVAE, inflación, entre otros, que puedan otorgar un panorama de los distintos sectores económicos.

#### 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.

Mitigante: el riesgo se gestiona a través de suscripción de contratos que permitan dar cumplimiento a los costos pactados por el constructor y para evitar que estos se eleven considerablemente. Además, dentro del presupuesto se considera cierto margen de holgura que le permita cubrir costos imprevistos que puedan afectar en la construcción.

#### 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.

## INFORME ANUAL 2023

### Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután FTIATPMU

Mitigante: la gestión de este riesgo se mitiga a través de la contratación de seguros que le permitan cubrir costos adicionales provocados por siniestros.

#### 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.

Mitigante: el riesgo de financiamiento se mitiga a través de la diversificación de fuentes de fondeo para evitar la dependencia de una sola que pueda poner en riesgo el desarrollo del proyecto.

#### 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.

Mitigante: el riesgo se ve mitigado a través de la contratación de personal calificado para cada una de las fases de la construcción y la planificación con tiempos y lineamientos establecidos por la administradora del Fondo de Titularización.

#### 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



## INFORME ANUAL 2023

### Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután FTIATPMU

de los planos “como construido”, lo cual puede causar un alza en los costos del proyecto.

Mitigación: este riesgo se gestiona a través del establecimiento de cláusulas contratos en las que estipulen las condiciones y especificaciones de los planos para evitar el alza de los costos del proyecto por modificaciones en medidas de la construcción.

Riesgo de Contracción de la Demanda Inmobiliaria  
Riesgo asociado a la posibilidad de que una vez concluido el proyecto no se pueda 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.

Mitigación: este riesgo se gestiona a través de la preventa de locales y la contratación de una empresa especializada en el negocio inmobiliario.

#### **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).

Mitigante: este riesgo se controla a través del establecimiento de controles de mitigación que le permitan identificar y proponer soluciones a las fallas en procesos establecidos.

#### **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

**INFORME ANUAL 2023**

**Fondo de Titularización de Inmuebles  
Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután  
FTIATPMU**

	<p>desea 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.</p> <p><u>Riesgo de Lavado de Dinero</u> Riesgo proveniente de incorporar activos y flujos de procedencia ilícita al Fondo de Titularización.</p>
<b>Hechos relevantes ocurridos en el año 2023:</b>	<p>Dentro de los Hechos Relevantes informados fue el correspondiente al 30 de noviembre, donde se designó por parte del FTIATPMU al perito valuador para el valúo de los inmuebles.</p> <p>Se informó que sería GEOTERRA Ingenieros, S.A. de C.V., el designado como perito valuador para el inmueble del FTIATPMU en construcción.</p>
<b>Copia del Informe y Estados Financieros auditados correspondientes al ejercicio 2023 presentado a la SSF</b>	<p>Se anexa a continuación de este Informe Anual 2023 del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, los Estados Financieros e Informe del Auditor Externo al cierre del año 2023.</p>

## **Dictamen de los auditores independientes**

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

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, administrado por Atlántida Titularizadora, S.A., subsidiaria de Banco Atlántida El Salvador, S.A., que comprenden el balance general, el estado de determinación de excedentes el Fondo correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2023, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera, así como de sus resultados correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2023, del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero

### **Base para la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor por la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro dictamen. Somos independientes del Fondo de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), adoptadas por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría de la República de El Salvador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base razonable para nuestra opinión

### **Asunto de énfasis**

Hacemos referencia a la Nota 2 a los estados financieros, en la cual se describe que los estados financieros y las notas respectivas del Fondo, son elaborados de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero, estas son una base de contabilidad de uso específico para Fondos de Titularización en El Salvador, distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por tanto pueden estar restringidos para otros usuarios y no ser aplicables a otras jurisdicciones fuera de El Salvador

### **Cuestiones claves de auditoria**

Las cuestiones claves de auditoria son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional han sido de mayor importancia en la auditoria de los estados financieros del periodo actual. Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoria que se deban comunicar en este informe

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

La administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que el órgano de administración de la sociedad Titularizadora acuerde la liquidación del Fondo. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo

### **Responsabilidad de los auditores por la auditoria de los estados financieros**

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

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

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

Monroy y Asociados  
Auditores Externos  
Registro número 2087

Lic. Rebeca Antonia Monroy Sánchez  
Registro número 6106  
13 de febrero 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)**

**Balance General del Fondo al 31 de diciembre 2023**

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

	Notas	2023
<b>Activo</b>		
<b>Activo corriente</b>		
Bancos	4	\$ 2,587.29
Cuentas y documentos por cobrar	5	3,788.03
Impuestos		0.99
Gastos pagados por anticipado		<u>5.12</u>
		\$ 6,381.43
<b>Activo no corriente</b>		
Activos en titularización largo plazo	6	28,406.97
Gastos de colocación	7	<u>147.96</u>
<b>Total Activo</b>		<b><u>\$ 34,936.36</u></b>
<b>Pasivo</b>		
<b>Pasivo corriente</b>		
Documentos por pagar	9	\$ 20.00
Cuentas por pagar	10	176.19
Otras cuentas por pagar		34.74
Impuestos y retenciones por pagar	12	26.35
Obligaciones financieras de corto plazo	11	<u>115.72</u>
		\$ 373.00
<b>Pasivo no corriente:</b>		
Ingresos diferidos	13	\$ 227.26
Obligaciones financieras de largo plazo	11	15,730.60
Depósitos en garantía recibidas a largo plazo	14	<u>\$ 310.46</u>
		\$ 16,268.32
<b>Excedentes acumulados del fondo de titularización:</b>		
Excedentes del ejercicio	15	\$ 161.04
<b>Total pasivo</b>		<b>\$ <u>16,802.36</u></b>
<b>Patrimonio</b>		
<b>Participaciones:</b>		
Participaciones en fondos inmobiliarios	16	<u>\$ 18,134.00</u>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b><u>\$ 34,936.36</u></b>

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

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)

## Estado de Determinación de Excedentes del Fondo Periodo del 01 de junio al 31 de diciembre de 2023

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

	Notas	2023
<b>Ingresos</b>		\$ <u>258.53</u>
Otros ingresos		\$ 258,.53
<b>Total ingresos</b>		\$ <u><b>258.53</b></u>
<b>Egresos</b>		
Gastos de administración y operación:		
Por administración y custodia		\$ 68.85
Por clasificación de riesgo		4.31
Por auditoría externa y fiscal		0.13
Por honorarios profesionales		9.83
Por impuestos y contribuciones		2.16
Gastos por activos inmuebles titularizados		<u>7.16</u>
		(\$ 92.44)
Gastos financieros		
Gastos por obligaciones con instituciones bancarias o de crédito		\$ <u>0.13</u>
		(\$ 0.13)
Gastos por estimaciones y amortizaciones:		
Amortización en gastos de colocación de valores		\$ <u>4.92</u>
		(\$ 4.92)
<b>Total gastos</b>		(\$ <b>97.49</b> )
<b>Excedente del ejercicio</b>		\$ <u><b>161.04</b></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  
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)

**Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2023**

*(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



# 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 al 31 de diciembre de 2023**

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

---

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.

## 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

# 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 al 31 de diciembre de 2023**

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

---

contables contenidas en el Manual y Catalogo de cuentas para Fondos de Titularización de Activos (RCTG -15/2008). 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 y Catalogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos (RCTG – 15/2008), el cual establece el contenido mínimo y los procedimientos para la elaboración de los estados financieros, así como el contenido de los estados financieros y las notas respectivas, con modificación aprobada por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, en Sesión No. CN-17/2021, de fecha 20 de diciembre de dos mil veintiuno, con vigencia a partir del 06 de enero de dos mil veintidós, la cual es una base de contabilidad aceptable distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cuyas principales diferencias se presentan en la Nota 24.

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

# 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 al 31 de diciembre de 2023**

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

---

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 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 Catalogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos.

### c. Base de medición

## **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 al 31 de diciembre de 2023**

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

---

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.

e. Periodo contable

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

f. 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.

g. 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.

## **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 al 31 de diciembre de 2023**

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

---

- 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.

### h. 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.

### i. 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.

### j. 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 del RCTG-15/2008, 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.

## **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 al 31 de diciembre de 2023**

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

---

### i. 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

## **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 al 31 de diciembre de 2023**

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

---

- **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.

- ii. 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 clasificaran 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 capitalizaran 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.

## **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 al 31 de diciembre de 2023**

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

---

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.

### **k. 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



## 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 al 31 de diciembre de 2023**

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

---

Atlántida Titularizadora Plaza 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 31 de diciembre de 2023 corresponde a cuentas corrientes en Banco Atlántida El Salvador, S.A., Banco Agrícola, S.A. y Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., integrado de la siguiente manera:

		<b>2023</b>
<u>Banco Atlántida El Salvador, S.A.</u>		\$ 331.41
Cuenta Discrecional <sup>(1)</sup>	\$ 226.79	
Cuenta operativa <sup>(2)</sup>	104.62	
	<hr/>	
<u>Banco Agrícola, S.A.</u>		\$ 533.64
Cuenta Construcción <sup>(3)</sup>	\$ 533.64	
	<hr/>	
<u>Banco Davivienda Salvadoreño, S. A</u>		\$ 1,722.24
Cuenta Recaudadora <sup>(4)</sup>	\$ 0.10	
Cuenta Préstamo <sup>(5)</sup>	1,495.25	
Cuenta Restringida <sup>(6)</sup>	0.00	
Cuenta Discrecional <sup>(7)</sup>	226.89	
Cuenta de Operaciones <sup>(8)</sup>	0.00	
Cuenta Constructora <sup>(9)</sup>	0.00	
	<hr/>	
<b>Total de bancos</b>		<b><u>\$ 2,587.29</u></b>

(1) En esta cuenta se perciben los fondos provenientes de la colocación de los títulos según corresponda, así como los fondos para el pago de los gastos directos del Fondo de Titularización.

(2) En esta cuenta se podrán percibir mensualmente los ingresos provenientes de la operación del centro comercial para su utilización.

(3) Esta cuenta podrá ser utilizada en este Banco 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.

(4) En esta cuenta se perciben mensualmente, los ingresos provenientes del Fondo 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 al 31 de diciembre de 2023**

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

---

Titularización de Inmuebles relacionados con los Depósitos en Garantía y Rentas Anticipadas.

- (5) En esta cuenta se desembolsará el financiamiento bancario contratado y podrá recibir también los fondos disponibles de las emisiones realizadas, para consolidar la liquidez y disponibilidad a trasladar a la cuenta de Construcción y otras según sea el caso, según requerimientos recibidos.
- (6) En esta cuenta se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con acreedores financieros. Además, servirá como un mecanismo de mejora crediticia ante obligaciones con terceros, previa solicitud de los acreedores.
- (7) Su función es recibir los fondos de la cuenta Recaudadora y mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos en beneficio de los tenedores de valores y demás acreedores, según el orden establecido en la prelación de pagos del contrato.
- (8) En esta cuenta se podrán percibir mensualmente los ingresos provenientes de la operación del centro comercial para su utilización.
- (9) Esta cuenta podrá ser utilizada en este Banco 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 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización presenta saldos de \$3,788.03 en concepto de anticipos a constructores. Lo anterior, con base en el contrato de Comisión suscrito entre el FTIATPMU y la empresa GESTAS, S.A. de C.V., quien ha desembolsado recursos a terceros para prestar al FTIATPMU el servicio de gestión de obra, equipamiento y acabados del proyecto de construcción del Centro Comercial Plaza Mundo Usulután. Al recibirse la liquidación del monto utilizado, este será parte de las Construcciones en Proceso del Activo Titularizado.

### **Nota 6. Activos en Titularización**

Al 31 de diciembre de 2023 el monto de activos titularizados asciende a \$28,406.97 De éstos, un monto de \$4,662.89 corresponden a inmuebles (terrenos). Dichos activos

## **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 al 31 de diciembre de 2023**

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

---

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 m<sup>2</sup>, el segundo, con un área de 6,736.34 m<sup>2</sup> y el tercero, con un área de 10,250 m<sup>2</sup>, todos ubicados en el Catón 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 Mundo Usulután, con un valor nominal de mil dólares cada uno totalizando títulos por hasta un valor nominal de \$4,661.00. El monto restante \$1.89 se entregó en efectivo, con el fin de completar el monto de los inmuebles permutados.

El proyecto inmobiliario por construirse denominado “Plaza Mundo Usulután”, cuenta con los permisos, diseños, planes arquitectónicos, trámites y demás especialidades constructivas necesarios para dar inicio con el proceso de construcción. Lo anterior fue previamente tramitado por el originador y cedidos a favor de Atlántida Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, a través de un contrato de cesión de derechos patrimoniales sobre los permisos, diseños, planes arquitectónicos, trámites y demás especialidades constructivas. Dichos pagos ascienden a \$1,973.50, los cuales fueron reintegrados con la entrega de 1,973 Valores de Titularización- Títulos de Participación, emitidos con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, con un valor nominal de mil dólares cada uno totalizando títulos por hasta un valor nominal de \$1,973.00, más el complemento que fue pagado en efectivo de \$0.50.

## 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 al 31 de diciembre de 2023**

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

---

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 31 de diciembre de 2023 los activos en titularización de largo plazo se encuentran detallados de la siguiente manera:

	<b>2023</b>
Terrenos	\$ 4,662.89
Construcciones en proceso	23,744.08
<b>Total Activos en Titularización Largo Plazo</b>	<b><u>\$ 28,406.97</u></b>

### 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.

Las características de la emisión son las siguientes:

## **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 al 31 de diciembre de 2023**

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

---

*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 Veintiún 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.

## **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 al 31 de diciembre de 2023**

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

---

*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 e Tenedores. La redención anticipada de los valores 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 31 de diciembre de 2023, Atlántida Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIATPMU por monto de US\$18,134.00 a través de cinco series, con el siguiente detalle:

## **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 al 31 de diciembre de 2023**

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

---

### **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

## **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 al 31 de diciembre de 2023**

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

---

#### **Serie C.2**

Monto de la Serie: US\$1,500.00

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.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

#### **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 31 de diciembre de 2023, los gastos de colocación presentan un saldo por \$147.96.



## **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 al 31 de diciembre de 2023**

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

---

### **Nota 8. Detalle de estimaciones**

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización no presenta saldos por este concepto.

### **Nota 9. Documentos por pagar**

Los documentos por pagar al 31 de diciembre de 2023 presentan un monto de \$20.00, este valor representa las comisiones por administración pendientes de pago a la Titularizadora.

### **Nota 10. Cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre 2023 las cuentas por pagar presentan un monto de \$176.19, este valor lo integran provisiones de compras de materiales y suministros de construcción y honorarios por servicios relacionados con el proyecto.

### **Nota 11. Obligaciones financieras**

Al 31 de diciembre 2023 el fondo posee un saldo por pagar en concepto de préstamo bancario a Banco Davivienda Salvadoreño, S.A. por un monto de US\$ 15,730.60 a un plazo de 15 años, con tasa nominal de 8.95% ajustable de acuerdo con las condiciones del mercado.

En las obligaciones financieras de corto plazo, se muestra un monto de US\$ 115.72 el cual corresponde a la provisión de intereses por pagar por el préstamo adquirido.

### **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.

## 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 al 31 de diciembre de 2023

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

---

El fondo en su calidad de agente de retención al 31 de diciembre de 2023 se presenta un saldo por \$8.96 en concepto de retención de impuesto sobre la renta por la prestación servicios profesionales sin dependencia laboral a favor del Fondo.

Al 31 de diciembre 2023 el saldo de esta cuenta estaba integrado como sigue:

Retenciones de impuesto sobre la renta	\$	8.96
Iva débito fiscal	\$	11.06
Iva por pagar	\$	<u>6.33</u>
		<b>\$26.35</b>

#### Nota 13. Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2023, el monto de los ingresos diferidos asciende a US\$227.26, producto de las rentas adelantadas recibidas por los arrendatarios, las cuales corresponden a un canon de arrendamiento, el cual será aplicable el primer mes de operación del centro comercial.

#### Nota 14. Depósitos en garantía recibidos a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo por depósitos en garantía recibidos de los arrendatarios es de \$310.46.

#### Nota 15. Excedentes de fondos de titularización

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo presenta una utilidad del ejercicio por \$161,043.88.

#### 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.

## **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 al 31 de diciembre de 2023**

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

---

Al 31 de diciembre de 2023, los Valores de Titularización emitidos y colocados asciende a 18,134 títulos con valor nominal de mil dólares cada una, totalizando participaciones en el patrimonio de \$ 18,134.00

### **Nota 17. Cambios contables**

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización no ha efectuado ningún cambio en las políticas contables

### **Nota 18. Detalle de activo titularizado en mora**

Al 31 de diciembre de 2023, no se cuenta con activos titularizados en mora

### **Nota 19. Riesgos derivados de los instrumentos financieros**

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización de Inmuebles no cuenta con instrumentos financieros que implique exposición a riesgos.

### **Nota 20. Riesgos del proyecto**

Los Riesgos del Proyecto que podrían afectar a los activos titularizados y la generación de flujos de los mismo, 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,

## **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 al 31 de diciembre de 2023**

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

---

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

## **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 al 31 de diciembre de 2023**

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

---

Riesgo asociado a la posibilidad de que una vez concluido el proyecto no se pueda 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 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Titularización no posee saldos por cobrar o por pagar a entidades relacionadas.

## 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 al 31 de diciembre de 2023**

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

---

### Nota 22. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2023, no se tienen juicios o litigios pendientes.

### Nota 23. Causaciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2023, no se tienen causaciones obtenidas de terceros.

### Nota 24. Clasificación de riesgo

Al 31 de diciembre de 2023, 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

### Nota 25. Contratación de servicios

Al 31 de diciembre de 2023, se presentan los principales contratos vigentes que se detallan a continuación:

Contrato	Condiciones
Contrato de Prestación de Servicios, suscrito entre <b>SC Riesgo, S.A. de C.V.</b> y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo	Firmado el 24 de octubre de 2022, con el objeto de emitir una Calificación de Riesgo de la Estructuración y Emisiones del Fondo de Titularización.

## 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 al 31 de diciembre de 2023**

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

Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa y Fiscal, suscrito entre <b>Monroy y Asociados</b> y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo	Firmado el 06 de diciembre de 2022, para realizar la auditoría al Fondo de Titularización para el período desde su constitución y hasta el 31 de diciembre de 2023.
Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa y Fiscal Suplente, suscrito entre <b>Francisco Antonio Rivera Rivas</b> y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo	Firmado el 08 de diciembre de 2022, para ser el suplente en realizar la auditoría al Fondo de Titularización para el período desde su constitución y hasta el 31 de diciembre de 2023.
Contrato de Prestación de Servicios de Representante de Tenedores de Valores, suscrito con <b>Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa</b> 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 <b>Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa</b> 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 Seguro, suscrito entre <b>Aseguradora ACSA</b> y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo	Firmado el 14 de abril de 2023, por el que la contratista se obliga a dar cobertura de contra Todo Riesgo de Construcción, el proyecto Plaza Mundo Usulután.
Contrato de Prestación de Servicios, suscrito entre <b>GESTAS, S.A. de C.V.</b> y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo	Firmado el 03 de mayo de 2023 por el que la contratista se obliga a prestar todos los servicios profesionales necesarios para llevar a cabo las labores de supervisión administrativa de las obras de construcción del proyecto del Centro Comercial Plaza Mundo Usulután.
Contrato de Comisión, suscrito entre <b>GESTAS, S.A. de C.V.</b> y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo	Firmado el 05 de mayo de 2023 y con su adenda de fecha 31 de octubre del mismo año, por el que la contratista se obliga a prestar al Fondo de Titularización los servicios de gestión de obra, equipamiento y acabados del Proyecto de construcción del Centro Comercial Plaza Mundo Usulután,

## 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 al 31 de diciembre de 2023**

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

	fungiendo como representante del Propietario en dicho proyecto.
Contrato de Permuta, suscrito entre <b>DEICE, S.A. de C.V.</b> 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 <b>ADINCE, S.A. de C.V.</b> 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 <b>DEICE, S.A. DE C.V.</b> 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 Prestación de Servicios, suscrito entre Construcciones <b>NABLA, S.A. de C.V.</b> y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo	Firmado el 05 de junio de 2023 por el que la contratista se obliga a la construcción de obra gris de concreto armado de 4 cuerpos del Centro Comercial Plaza Mundo Usulután.
Contrato de Mandato, suscrito entre <b>Atlántida Securitices, S.A. de C.V.</b> y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo	Firmado el 05 de junio de 2023, por el que la contratista se obliga a realizar Operaciones de Depósito de Valores en Administración.
Contrato de Comisión, suscrito entre <b>Atlántida Securitices, S.A. de C.V.</b> y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo	Firmado el 05 de junio de 2023, por el que la contratista se obliga a realizar Operaciones en el Mercado de Valores.
Contrato de Prestación de Servicios de Construcción, suscrito entre <b>FHC Ingenieros, S.A. de C.V.</b> y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo	Firmado el 07 de junio de 2023 por el que la contratista se obliga a la construcción de obra gris de concreto armado de 4 cuerpos del Centro Comercial Plaza Mundo Usulután.
Contrato de Servicios, suscrito entre <b>CEDEVAL, S.A. DE C.V.</b> 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.



## 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 al 31 de diciembre de 2023**

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

Contrato de Servicios, suscrito entre <b>CEDEVAL, S.A. DE C.V.</b> 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.
Contrato de Comisión, suscrito entre <b>DEICE, S.A. de C.V.</b> 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 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 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 RCTG-15/2008, 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.

## 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 al 31 de diciembre de 2023**

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

---

### Nota 26. Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

Al 31 de diciembre de 2023, la composición de la propiedad de los Valores de Titularización es la siguiente:

<b>Tenedor</b>	<b>Cantidad de valores</b>	<b>Monto</b>
<b>48</b>	18,134	US\$ 18,134.00
<b>Total</b>	<b>18,134</b>	<b>US\$ 18,134.00</b>

Al 31 de diciembre 2023 no se han realizado cambios en la propiedad de los Valores de Titularización.