

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 intermedio de los Auditores Independientes y
Estados financieros al 30 de junio 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

Contenido

	Páginas
Informe intermedio de los auditores independientes	1 – 2
Estados financieros	
Balance general del Fondo	3
Estado de Determinación de Excedentes Intermedios del Fondo	4
Notas a los estados financieros	5 – 29

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 período de seis meses terminado al 30 de junio de 2023 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 Catálogo 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 auditoría conducida de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de identificar todos los asuntos importantes que podrían ser identificados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría

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 Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, son elaborados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual y Catálogo 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 presenta 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 2023, y los resultados intermedios de determinación de excedentes correspondientes al período de seis meses terminado al 30 de junio de 2023 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 y Asociados
Auditores Externos
Registro número 2087



Lic. Rebeca Antonia Monroy Sánchez
Registro número 6106
18 de agosto 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)

Balance General del Fondo Intermedio

Al 30 de junio de 2023

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

	Notas	2023
Activo		
Activo corriente:		
Bancos	4	\$ <u>55.61</u>
		\$ 55.61
Activo no corriente:		
Activos en titularización largo plazo	6	\$ 6,691.67
Gastos de colocación	7	<u>119.77</u>
		\$ 6,811.44
Total activo		<u>\$ 6,867.05</u>
Pasivo		
Pasivo corriente:		
Documentos por pagar	9	\$ 185.79
Impuestos y retenciones por pagar	10	<u>3.14</u>
		\$ 188.93
Pasivo no corriente:		
Ingresos diferidos	11	\$ 22.97
Depósitos en garantía recibidas a largo plazo	12	<u>29.72</u>
		\$ 52.69
Excedentes acumulados del fondo de titularización:		
Excedentes del ejercicio	13	<u>(\$ 8.57)</u>
		(\$ 8.57)
Total pasivo		<u>\$ 233.05</u>
Patrimonio		
Participaciones:		
Participaciones en fondos inmobiliarios	14	<u>\$ 6,634.00</u>
		\$ 6,634.00
Total pasivo y patrimonio		<u>\$ 6,867.05</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)

Estado de Determinación de Excedentes del Fondo

Periodo del 01 al 30 de junio de 2023

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

	Notas	2023
Egresos		
Gastos de administración y operación:		
Por administración y custodia		\$ 6.00
Gastos por activos inmuebles titularizados		<u>1.95</u>
		(\$ 7.95)
Gastos por estimaciones y amortizaciones:		
Amortización en gastos de colocación de valores		<u>\$ 0.62</u>
		(\$ 0.62)
Total gastos		(\$ 8.57)
Déficit del ejercicio		<u>(\$ 8.57)</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 intermedios al 30 de junio 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 financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo posteriormente a la emisión 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 2023

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

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 contables contenidas en el Manual y Catalogo de cuentas para Fondos 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 intermedios al 30 de junio de 2023

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

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 miles de dólares de los Estados Unidos de América con dos decimales, utilizando la regla de redondeo siguiente: si el dígito a la derecha del último requerido es mayor que 5, el último dígito requerido se aumenta una unidad. Si el dígito a la derecha del último requerido es menor que 5, el último dígito requerido se deja intacto.

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.

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 2023

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

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 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 titularizadoras de activos y entidades constituidas como fondos de titularización de acuerdo con la Ley de Titularización de Activos.

- b. Base de presentación

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora, 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 2023

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

c. Base de medición

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

d. Estados financieros básicos

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

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 2023

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

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.

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.

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 2023

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

- **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.

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 2023

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

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.

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

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 2023

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

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 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.

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 2023

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

Nota 4. Bancos

El saldo de la cuenta de bancos al 30 de junio 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:

		2023
<u>Banco Atlántida El Salvador, S.A.</u>		\$ 55.61
Cuenta Discrecional ⁽¹⁾	\$ 55.61	
<u>Banco Agrícola, S.A.</u>		\$ 0.00
Cuenta Construcción ⁽²⁾	\$ 0.00	
<u>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.</u>		\$ 0.00
Cuenta Recaudadora ⁽³⁾	\$ 0.00	
Cuenta Préstamo ⁽⁴⁾	0.00	
Cuenta Restringida ⁽⁵⁾	<u>0.00</u>	
Total de bancos		<u>\$ 55.61</u>

- (1) En esta cuenta se percibe mensualmente, todos los ingresos provenientes del Fondo de Titularización de Inmuebles, así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos según corresponda. Su función es 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.
- (2) Esta cuenta será utilizada para recibir los fondos provenientes de los desembolsos de financiamiento y emisiones realizadas, a efectos de cubrir los costos de construcción del proyecto y capital de trabajo.
- (3) En esta cuenta se percibirán mensualmente los ingresos provenientes de la operación del centro comercial.
- (4) En esta cuenta se desembolsará el financiamiento bancario contratado y recibirá 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.
- (5) 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.

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 2023

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

Nota 5. Cuentas y documentos por cobrar

Al 30 de junio de 2023, el Fondo de Titularización no presenta saldos por este concepto.

Nota 6. Activos en Titularización

Al 30 de junio de 2023 el monto de activos titularizados asciende a \$6,691.67. 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 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 entregará en efectivo, con el fin de completar el monto de los inmuebles permutados.

El proyecto inmobiliario a construirse denominado “Plaza Mundo Usulután”, cuenta con los permisos, diseños, planes arquitectónicos, tramites 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,

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 2023

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

planes arquitectónicos, tramites 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 será pagado en efectivo de \$0.50.

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

Además, Atlántida Titularizadora, S.A., actuando en calidad de administradora del Fondo de Titularización ha realizado al 30 de junio de 2023 pagos en nombre del Fondo relacionados a servicios de valuación de inmuebles, estudios de factibilidad, estudios de mercado-financiero, servicios notariales, calificación de riesgos, y demás trámites relacionados con el Centro Nacional de Registros. El monto de los pagos antes mencionados asciende a \$55.29, monto que será reintegrado en efectivo una vez se realice la colocación del tramo C en el mercado bursátil de El Salvador.

Los activos titularizados se han clasificado y registrado como Activos en Titularización de largo plazo.

Activos acumulados:

Al 30 de junio de 2023 los activos en titularización de largo plazo se encuentran detallados de la siguiente manera:

		2023
<u>Terrenos:</u>		\$ 4,662.88
<u>Construcciones en proceso:</u>		\$ 2,028.79
Permisos, diseños y planos	\$ 1,973.50	
Estudios de factibilidad técnico – económico	26.56	
Estudio de mercado financiero	8.25	
Valuación de inmuebles	2.66	
Análisis de calificación de riesgos	9.60	
Servicios notariales	8.15	
Pagos al Centro Nacional de Registros	0.07	
Total Activos en Titularización Largo Plazo		<u>\$ 6,691.67</u>

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 2023

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

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:

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”.

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 2023

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

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.

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 prórrata 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 prórrata 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

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 2023

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

Titularizadora, S.A. a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 30 de junio 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\$6,634.00 a través de dos 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

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.

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 2023

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

Al 30 de junio de 2023, los gastos de colocación son por \$119.77, los cuales se encuentran integrados de la siguiente manera:

	2023
Comisiones por estructuración	\$ 100.12
Derechos de inscripción por emisiones BVES	0.98
Comisiones por colocación de mercado primario - venta	<u>18.67</u>
Total gasto de colocación	<u>\$ 119.77</u>

Nota 8. Detalle de estimaciones

Al 30 de junio de 2023, el Fondo de Titularización no presenta saldos por este concepto.

Nota 9. Documentos por pagar

Los documentos por pagar al 30 de junio de 2023 se detallan a continuación:

	2023
DEICE, S.A. de C.V.	\$ 2.39
Atlántida Titularizadora, S.A.*	<u>183.40</u>
Total documentos por pagar	<u>\$ 185.79</u>

* El saldo de la cuenta por pagar se encuentra integrado por \$55.07 en concepto de pagos realizados por Atlántida Titularizadora en nombre del Fondo de Titularización. Además, de la transferencia de fondos para el pago de comisiones, derechos de inscripción a la BVES y otros gastos operativos por \$21.84 y \$106.50 en concepto de comisiones por estructuración y administración.

Nota 10. Impuestos diferidos e impuesto sobre la renta

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

Sin embargo, al 30 de junio de 2023 se presenta un saldo por \$0.22 en concepto de retención de impuesto sobre la renta por la prestación de honorarios legales a favor del Fondo. Además, a la fecha, no se tienen diferencias entre la base contable aplicada y la base fiscal que pudieran generar diferencias temporarias por tanto no aplica el

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 2023

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

cálculo de impuesto sobre la renta diferido. A la fecha se presenta un monto de \$2.92 en concepto de IVA por pagar.

Nota 11. Ingresos diferidos

Al 30 de junio de 2023, el monto de los ingresos diferidos asciende a US\$22.97, 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.

La composición de los ingresos diferidos al 30 de junio es la siguiente:

	2023
Óptica CV+	\$ 1.95
Farmacias Económicas	2.87
Cora Store	5.75
Blonde Salón	2.13
Mike Mike	2.74
Little Caesar's	3.90
Farmacia San Nicolas	<u>3.63</u>
Total ingresos diferidos	<u>\$ 22.97</u>

Nota 12. Depósitos en garantía recibidos a largo plazo

Estos valores corresponden a los depósitos en garantía recibidos de los arrendatarios, los cuales serán devueltos al término del contrato de arrendamiento siempre y cuando no existan cantidades pendientes de ser cubiertas por concepto de cuotas de rentas, de administración, mantenimiento o publicidad, o por cualquier servicio que se hubiera proporcionado directamente al local.

Al 30 de junio de 2023 el saldo por depósitos en garantía recibidos a largo plazo es de \$29.72, los cuales se encuentran detallados de la siguiente manera:

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 2023

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

	2023
Óptica CV+	\$ 2.56
Farmacias Económicas	3.71
Cora Store	7.55
Blonde Salón	2.77
Mike Mike	3.59
Little Caesar's	5.32
Farmacia San Nicolas	4.22
Total depósitos en garantía recibidos	<u>\$ 29.72</u>
a L.P.	

Nota 13. Excedentes de fondos de titularización

Al 30 de junio de 2023, el Fondo de Titularización de Inmuebles presenta un déficit del ejercicio por \$8.57.

Nota 14. 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 2023, los Valores de Titularización Títulos de Participación emitidos y colocados asciende a 6,334 títulos con valor nominal de \$1,000.00 totalizando participaciones en el patrimonio de \$ 6,334.00.

Nota 15. Cambios contables

Al 30 de junio de 2023, el Fondo de Titularización no ha efectuado ningún cambio en las políticas contables

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 2023

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

Nota 16. Detalle de activo titularizado en mora

Al 30 de junio de 2023, no se cuenta con activos titularizados en mora

Nota 17. Riesgos derivados de los instrumentos financieros

Al 30 de junio de 2023, el Fondo de Titularización de Inmuebles no cuenta con instrumentos financieros que implique exposición a riesgos.

Nota 18. 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, 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

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 2023

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

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 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.

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 2023

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

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 19. Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Al 30 de junio de 2023, el Fondo de Titularización no posee saldos por cobrar o por pagar a entidades relacionadas.

Nota 20. Contingencias

Al 30 de junio de 2023, no se tienen juicios o litigios pendientes.

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 2023

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

Nota 21. Causaciones obtenidas de terceros

Al 30 de junio de 2023, no se tienen causaciones obtenidas de terceros.

Nota 22. Clasificación de riesgo

Al 30 de junio 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 23. Contratación de servicios

Al 30 de junio de 2023, se presentan los principales contratos vigentes que se detallan a continuación:

Contrato	Condiciones
Contrato de Prestación de Servicios, suscrito entre SCRiesgo, S.A. de C.V. 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.
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 06 de diciembre de 2022, para realizar la auditoría al Fondo de Titularización para el período del 01 de enero al 31 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 2023

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

Contrato de Prestación de Servicios, suscrito entre César Eduardo Vásquez Gómez y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo	Firmado el 07 de diciembre de 2022, por la que el contratista se obliga a prestar Servicios Profesionales de Notario, para la estructuración del proyecto del Fondo de Titularización.
Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa y Fiscal Suplente, suscrito entre Francisco Antonio Rivera Rivas 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 del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023.
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 Seguro, suscrito entre Aseguradora ACSA 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 GESTAS, S.A. de C.V. 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.

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 2023

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

Contrato de Comisión, suscrito entre GESTAS, S.A. de C.V. y Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo	Firmado el 05 de mayo de 2023 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, fungiendo como representante del Propietario en dicho proyecto.
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 Prestación de Servicios, suscrito entre Construcciones NABLA, S.A. de C.V. 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 Atlántida Securities, S.A. de C.V. 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 Atlántida Securities, S.A. de C.V. y	Firmado el 05 de junio de 2023, por el que la contratista se obliga a realizar Operaciones en el 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 2023

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

Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del Fondo	
Contrato de Prestación de Servicios de Construcción, suscrito entre FHC Ingenieros, S.A. de C.V. 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 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.
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 24. 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

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 2023

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

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 25. Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

Al 30 de junio de 2023, la composición de la propiedad de los Valores de Titularización es la siguiente:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto
1	6,334	US\$ 6,334.00
Total	6,334	US\$ 6,334.00

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