



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN VALORES DE TITULARIZACIÓN - TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN CON CARGO AL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA PLAZA MUNDO USULUTÁN.

- **Denominación del Emisor:** Atlántida Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, y con cargo a dicho Fondo.
- **Denominación del Fondo de Titularización:** Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, denominación que podrá abreviarse "FTIATPMU".
- **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, que puede abreviarse Atlántida Titularizadora, S.A., en adelante "Atlántida Titularizadora, S.A.".
- **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".
- **Naturaleza del valor:** Los valores a emitirse son Valores de Titularización - Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el Contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.
- **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.



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

- **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, bajo las siguientes condiciones:
 - a) **Objetivo de los aumentos del monto de la emisión:** El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial para la construcción del proyecto y cualquiera de sus etapas o ampliaciones;
 - b) **Condiciones precedentes:** Cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción de otras Fases, se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en la característica 3.29.3 del Contrato de Titularización. Atlántida Titularizadora, S.A. notificará a CEDEVAL y a la Bolsa de Valores de El Salvador en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión.
- **Cantidad de Valores:** Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta 21,500 participaciones con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután.
- **Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:** Mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00) y múltiplos de contratación de Mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00).
- **Forma de representación de los valores:** Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- **Moneda de negociación:** Dólares de los Estados Unidos de América.
- **Transferencia de los valores:** Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- **Amortización de Capital:** No aplica la amortización de capital dado que son Títulos de Participación.



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

- **Plazo de la emisión:** El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta veintidós años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.
- **Redención de los valores:** A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores 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. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación.

Atlántida Titularizadora, S.A., actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, Atlántida Titularizadora, S.A. mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

- **Tasa de Interés:** El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - 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. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del proyecto a construir, los títulos están dirigidos a inversionistas que 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 y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.
- **Interés Moratorio:** El Fondo de Titularización no reconocerá a los Tenedores de Valores un interés moratorio sobre la porción del capital, por tratarse de títulos de renta variable.
- **Política de Distribución de Dividendos:** Atlántida Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política:

- i) Periodicidad de distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos una vez al año, en el mes de marzo;
- ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los dividendos: Se pagarán los dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la fecha de pago de los Dividendos;
- iii) Fecha de Pago de los dividendos: Se pagarán los dividendos tres días hábiles después de la fecha de declaración de dividendos;
- iv) Fecha de declaración de dividendos: La Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A., pasados doce meses luego de integrado el Fondo de Titularización, declarará la distribución de dividendos, conforme a esta política, a más tardar el día treinta y uno del mes de marzo, o el siguiente día hábil de cada año;
- v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos en exceso del dos por ciento (2.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre.

La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando:

- i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y
 - ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros.
- **Forma y Lugar de Pago:** La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V. Dicho procedimiento consiste en:
 - I) Atlántida Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de C.V., con anticipación de tres días hábiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallará el monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la siguiente forma: 1) Si los fondos son entregados mediante cheque con fondos en firme a CEDEVAL, S.A. de C.V., el pago por parte de Atlántida Titularizadora, S.A. se efectuará un día hábil antes del día de pago de los dividendos; y 2) Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegráfica hacia la o las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., indique, el pago se efectuará antes de las nueve horas del día establecido para el pago de dividendos; II) Atlántida Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización queda exonerada de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL, S.A. de C.V., o a las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., hubiere indicado, según el caso; III) Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de Atlántida Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, CEDEVAL, S.A. de C.V.,



SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

procederá a cancelar a cada Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que hubiere instruido a CEDEVAL, S.A. de C.V. para dicho fin; IV) Es el Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores; V) El último pago de Dividendos de la emisión se efectuará al vencimiento del plazo de los Valores de Titularización o en la fecha de liquidación del Fondo; VI) Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente; VII) Los pagos que realizará CEDEVAL, S.A. de C.V., se harán en sus oficinas principales las cuales actualmente se encuentran ubicadas en Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad; y VIII) Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán en sus oficinas.

- **Prelación de Pagos:** Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración de los Inmuebles y de lo establecido en torno a la Cuenta de Construcción y a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por Atlántida Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: Primero, el pago de Deuda Tributaria. Segundo, pagos a favor de los Acreedores Financieros. Tercero, las comisiones a Atlántida Titularizadora S.A. Cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el Contrato de Titularización. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. Sexto, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización.

En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIATPMU; En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de Atlántida Titularizadora, S.A.; y En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

- **Estructuración de los tramos a negociar:** La Emisión contará al menos con tres series de acuerdo con las necesidades del fondo. Los montos para colocar de cada serie serán estructurados por Atlántida Titularizadora, S.A. por medio de colocaciones identificadas secuencialmente con letras y/o números hasta completar el monto de la emisión o sus montos adicionales. La serie A corresponderá a la colocación que será adquirida por el Originador para efectos de cumplir con la transferencia de los inmuebles que estará formada por 4661 títulos de participación; la serie B por 1,973 títulos, dentro de la cual se estructurará la colocación que el Originador adquirirá correspondiente a permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños, planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas. La serie C y subsiguientes



SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

serán estructuradas para capital de trabajo y desarrollo del inmueble en caso de ser necesario. Las características de los tramos o series a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de los mismos.

- **Estructuración de nuevos tramos o series.** Sin perjuicio de los aportes adicionales, Atlántida Titularizadora, S.A. podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica 3.9. del Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual Atlántida Titularizadora, S.A. deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.25 del Contrato de Titularización, siendo en estos casos el precio base el siguiente: el monto que resultare de: 1. Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones vigentes al mes anterior; y 2. El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de participación.
- **Plazo de Negociación:** Atlántida Titularizadora, S.A. deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Junta Directiva a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la fecha de liquidación del tramo o serie, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, el precio base y mención sobre la opción de redención anticipada.
- **Destino de los fondos de la emisión:** Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago complementario por la adquisición del inmueble, permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de Permuta y de cesión de derechos; y/o (ii) Capital de trabajo del Fondo.
- **Negociabilidad de los Valores de Titularización:** La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo de Colocaciones en Bolsa y será definida por Atlántida Titularizadora, S.A. previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores de El Salvador.
- **Objeto del proceso de titularización:** De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles para el desarrollo del Proyecto de Construcción de un Centro Comercial denominado Plaza Mundo Usulután, un complejo de uso comercial, moderno y sostenible que se construirá, inicialmente, en tres inmuebles. El centro comercial se conformará de un



SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

edificio de una única etapa y un área de estacionamiento al aire libre. En dicho edificio habrá locales comerciales, food court, y otras amenidades conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 del Prospecto de Emisión (Memoria Descriptiva del Proyecto), y que constará de al menos una fase de construcción pudiendo realizarse ampliaciones.

- **Respaldo de la emisión:** El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de Atlántida Titularizadora, S.A. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles, según el siguiente procedimiento:

1. Integración del Fondo de Titularización. Adquisición del Inmueble Mediante escritura pública de Contrato de Permuta: el originador se obligará a transferir y hará la tradición a Atlántida Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización, de los Inmuebles: El primero: bajo la matrícula siete cinco cero seis tres uno uno nueve - cero cero cero cero cero, el segundo bajo la matrícula siete cinco uno siete cuatro cero nueve nueve- cero cero cero cero; y el tercero bajo la matrícula siete cinco dos cuatro tres nueve cuatro cero - cero cero cero cero; todos inscritos en el Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente de Usulután. Atlántida Titularizadora, S.A. por medio del Contrato de Permuta adquirirá y aceptará la tradición de los Inmuebles para el Fondo de Titularización.

Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, Atlántida Titularizadora, S.A. colocará los Valores de Titularización y a cambio de la permuta de los Inmuebles entregará al Originador cuatro mil seiscientos sesenta y un Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de mil dólares de los Estados Unidos de América cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de cuatro millones seiscientos sesenta y un mil dólares de los Estados Unidos de América más el efectivo complementario que totaliza la cantidad de cuatro millones sesenta y dos mil ochocientos ochenta y nueve dólares con doce centavos de dólar de los Estados Unidos de América. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.

2. Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización. Como parte del Contrato de Permuta, se establecerá que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los tres inmuebles antes descritos. Además, el objeto del proceso de



SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

titularización así integrado será el desarrollo del Proyecto de Construcción de un Centro Comercial denominado Plaza Mundo Usulután, un complejo de uso comercial, moderno y sostenible que se construirá, inicialmente, en tres inmuebles. En los inmuebles se construirá el Centro Comercial, el cual se conformará por un edificio de una única etapa y un área de estacionamiento al aire libre. En dicho edificio habrá locales comerciales, food court, y otras amenidades. El Centro Comercial será desarrollado conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 del Prospecto de Emisión, y que constará de al menos una fase de construcción pudiendo realizarse ampliaciones, por lo que con la finalidad de llevar a cabo dicho objeto se procederá en el Contrato en que conste la Permuta a:

A. Sobre Los Permisos, Transferencia De Derechos Sobre Diseños y Planos Arquitectónicos Y Demás Especialidades Constructivas.

El reconocimiento de la existencia de permisos y erogaciones. El Originador Declarará que: a) El proyecto Plaza Mundo Usulután a construirse y desarrollarse en los inmuebles antes descritos cuenta con los permisos para el inicio de la construcción del Centro Comercial y los estacionamientos; b) DEICE, S.A. de C.V. se obligará a transferir a Atlántida Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños, planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para la construcción del proyecto y especialmente los de la Fase I del Proyecto Plaza Mundo Usulután. La transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños, planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas se llevará a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización, c) Que al treinta y uno de enero del dos mil veintitrés, DEICE, S.A. de C.V. ha incurrido en erogaciones por el monto de un millón novecientos setenta y tres mil cuatrocientos noventa y siete dólares con un centavos de dólar de los Estados Unidos de América (US\$1,973,497.01) para el desarrollo de los diseños, planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas, así como en los permisos y trámites que servirán para el desarrollo del Proyecto de Construcción de Plaza Mundo Usulután; y d) en virtud del cumplimiento de la obligación de reintegro de las erogaciones realizadas por los permisos así como la cesión de los diseños, planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas Atlántida Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo pagará la cantidad de un millón novecientos setenta y tres mil cuatrocientos noventa y siete dólares con un centavos de dólar de los Estados Unidos de América (US\$1,973,497.01), los cuales se pagarán de la siguiente forma: a) Hasta un millón novecientos setenta y tres mil dólares de los Estados Unidos de América serán pagados por medio de un mil novecientos setenta y tres Valores de Titularización - Títulos de participación, antes descritos en el prospecto, y que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la colocación. El traspaso de



SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable; mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía; y b) una cantidad complementaria de cuatrocientos noventa y siete dólares con un centavos de dólar de los Estados Unidos de América hasta completar la cantidad de un millón novecientos setenta y tres mil cuatrocientos noventa y siete dolares con un centavos de dólar de los Estados Unidos de América (US\$1,973,497.01), que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la colocación..

3. Desarrollo del Proyecto de Construcción: El proyecto de construcción comprende varios elementos, los cuales podrán desarrollarse de forma simultánea o consecutiva, pero no necesariamente de forma inmediata, es decir, puede haber un lapso entre estos. Luego de la integración del Fondo de Titularización, el desarrollo del Proyecto de Construcción por parte del Fondo tiene como condiciones precedentes: i) el reintegro de pagos al Originador establecidos en el contrato de permuta y de cesión de derechos; ii) la adquisición de los derechos sobre diseños, planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas; y iii) la suscripción del instrumento para el financiamiento, previa autorización de la Junta de Tenedores.

Otras fases y ampliaciones. Una vez concluida la construcción del Centro Comercial Plaza Mundo Usulután, Atlántida Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, podrá llevar a cabo tantas fases y/o ampliaciones como sean necesarias para continuar con el desarrollo de Plaza Mundo Usulután. La construcción de nuevas instalaciones tendrá como condiciones precedentes: 1. La realización de un estudio de factibilidad técnico económico; 2. Contar con la aprobación de la Junta de Tenedores; 3. Contar con los diseños y planos arquitectónicos; 4. Contar con los permisos; y 5. Contar con el financiamiento para la construcción de estas fases.

4. Administración y Comercialización de Plaza Mundo Usulután por cuenta del Fondo de Titularización:

En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, Atlántida Titularizadora, S.A. podrá: i) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta Extraordinaria de Tenedores; ii) Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores, en los casos que como parte del diseño se incluyan espacios que deban ser destinados como vía pública; iii) Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de Atlántida Titularizadora, S.A.; iv) Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y



SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

comercialización de los inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Y v) Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a quien podrá ejercer las funciones de comercialización del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización. Una vez finalizada la construcción de cada una de las fases del Proyecto, los inmuebles construidos podrán ser entregados en Administración mediante la suscripción del contrato correspondiente. La entrega en administración de los Inmuebles podrá ser total o parcial, conforme se concluyan cada una de las fases del proyecto de construcción.

- **Garantía de la Emisión:** La emisión no contará con una garantía específica, sino únicamente los bienes que forman parte del fondo de titularización.
- **Cobertura Financiera:** Se han asignado la siguiente cobertura financiera para el Fondo de Titularización: EBITDA / Servicio de Deuda no puede ser menor a 1.00 posterior al periodo constructivo. La evaluación de la cobertura financiera deberá realizarse al cierre de cada año fiscal. Adicionalmente, en caso de incumplimiento, el Fondo de Titularización tendrá un plazo de 270 días para regularizar la situación; caso contrario deberá realizar una convocatoria a los Representantes de Tenedores de Valores, para informar las medidas necesarias para regularizarlo.
- **Plazo de negociación:** De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, Atlántida Titularizadora, S.A. tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de Atlántida Titularizadora, S.A.; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
- **Modificación de las características de la emisión:** Sin perjuicio de lo establecido en el contrato de titularización en relación al aumento del valor nominal de los Títulos de Participación y de los aumentos del monto de la emisión, la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. podrá modificar las características de la presente Emisión antes de la primera negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero; si la Emisión ya estuviere en circulación, podrá ser modificada solamente con la autorización de la Junta General de Tenedores, para lo cual se deberán seguir los procedimientos



SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

- **Clasificación de Riesgo de la Emisión:** Clasificación de riesgo otorgada por SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. La clasificación de riesgo otorgada por SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "NIVEL DOS" según Sesión Extraordinaria del Consejo de Clasificación de Riesgo del dieciséis de febrero de dos mil veintitrés y con información financiera proyectada del fondo, obligándose Atlántida Titularizadora, S.A. a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La clasificación de riesgo "NIVEL DOS" corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.
- **Aportes adicionales:** Sin perjuicio de lo establecido en la política de financiamiento del Fondo de Titularización y de la facultad de estructurar nuevas series o tramos, si durante la Etapa de Construcción se determina que el Presupuesto de Construcción autorizado por el Originador es insuficiente debido a incrementos en los costos de construcción de Plaza Mundo Usulután, que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales a razón de mil dólares de los Estados Unidos de América o múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América por cada Valor de Titularización -Títulos de Participación adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto de los incrementos en los costos de construcción de Plaza Mundo Usulután, que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños. Para ello, se procederá de la siguiente forma: I. Preaviso. Sustentada en el informe del Constructor y Supervisor, Atlántida Titularizadora dará un preaviso al Originador de que el Presupuesto de Construcción autorizado por el Originador es insuficiente debido a un incremento en los costos de construcción del Proyecto Plaza Mundo Usulután. II. Requerimiento. Cuarenta y cinco días después de que Atlántida Titularizadora haya efectuado el preaviso, en los términos antes descritos, a sola petición por escrito de Atlántida Titularizadora, S.A., sustentada en el informe del Constructor y Supervisor, el Originador estará obligado a aportar a favor del Fondo de Titularización, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el incremento en los costos de construcción de Plaza Mundo Usulután, que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños, por tal concepto exclusivamente. Para ello, el Originador contará con un plazo máximo de quince días a partir del requerimiento que le haga Atlántida Titularizadora, S.A. para hacer efectivo el aporte adicional. Esta situación deberá ser comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y al Representante de Tenedores, en el plazo de las veinticuatro horas siguientes a que tenga conocimiento de la misma. A todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación adquiridos por el Originador.



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

- **Custodia y depósito:** La Emisión de Valores de Titularización- Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentarle el testimonio del Contrato de Titularización y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.
- **Razones literales:** "La inscripción de la emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; "Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; "Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto".
- **Procedimiento a seguir en caso de mora o de acción judicial en contra del Fondo de Titularización:** El Fondo de Titularización es inembargable por los acreedores. De conformidad al artículo 58 de la Ley de Titularización de Activos, en caso de mora o de acción judicial en contra de Atlántida Titularizadora, S.A., los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador, de Atlántida Titularizadora, S.A., del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los Tenedores de Valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios.