



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN DE VALORES DE TITULARIZACIÓN - TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN CON CARGO AL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA BRIKO CERO UNO

Denominación del emisor: Atlántida Titularizadora S.A., en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno, y con cargo de dicho Fondo.

Denominación del fondo de titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIATBRK01".

Denominación del originador: Inversiones Briko, Sociedad Anónima de Capital Variable que puede abreviarse Briko S.A. de C.V., y a la cual se podrá denominar El "originador" o "BRIKO".

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 Briko Cero Uno, cuya abreviación es "VTATBRK01".

Naturaleza del valor: Los 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 indicara en el contrato de Titularización la forma y modalidades de distribución de dividendos.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Monto fijo: Seis millones sesenta y cuatro mil doscientos catorce valores equivalentes a un dólar de los Estados Unidos de América cada uno, **Serie común:** Hasta seis millones sesenta y cuatro mil doscientos catorce 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, bajo las siguientes

Avenida Albert Einstein, Urbanización Lomas de San Francisco, No. 17, Distrito de Antiguo Cuscatlán,
Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, El Salvador. C.A. Tel: (503) 2699-9999 - atencionalusuario@ssf.gob.sv - www.ssf.gob.sv.

CERTIFICADOS BAJO LA NORMA ISO 37001:2016 POR LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE NORMALIZACIÓN Y CERTIFICACIÓN
Si tienes inquietudes o identificas actos de soborno, contáctanos por medio de nuestros canales; antisoborno@ssf.gob.sv,
WhatsApp 6911-1111 o a través del formulario web.





SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

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 parcialmente los aportes adicionales y para el financiamiento total o parcial para el desarrollo del proyecto de construcción; b) Condiciones precedentes: Será requerido para el aumento del monto de la emisión, y posterior a la autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, la autorización del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero y su correspondiente modificación en el asiento registral, 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: Hasta 6,064,214 participaciones con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de Un dólar de los Estados Unidos de América (US\$1.00) y múltiplos de contratación de Un dólar de los Estados Unidos de América (US\$1.00).

- **Aumento de Valor Nominal de los Títulos de participación:** No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a los establecido en el contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los valores de Titularización - Títulos de Participación, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales, la Titularizadora notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentra 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 valor nominal de los Títulos de Participación no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

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 transferencias contables en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.



SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

Amortización de capital: No aplica la amortización de capital dado que son Títulos de Participación.

Plazo de la emisión: El plazo de la emisión de valores de Titularización representados por anotaciones electrónicas de valores en cuentas, tendrá un plazo de hasta CINCO años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Redención de los valores: A partir del tercer 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 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 inmueble, 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 Contrato de



SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

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 al vencimiento establecido de los títulos emitidos; 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 dentro de los diez días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A., al vencimiento del Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política; v) Determinación del monto a distribuir: A) para la serie común: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos. vi) Condiciones especiales: 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., procederá a cancelar a cada Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa y esta a su vez a los tenedores de valores, 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 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 Torre Millenium, Paseo General Escalón número tres mil seiscientos setenta y cinco, nivel nueve, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro. VIII) Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán en sus oficinas.

Avenida Albert Einstein, Urbanización Lomas de San Francisco, No. 17, Distrito de Antiguo Cuscatlán,
Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, El Salvador. C.A. Tel: (503) 2699-9999 - atencionalusuario@ssf.gob.sv - www.ssf.gob.sv

CERTIFICADOS BAJO LA NORMA ISO 37001:2016 POR LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE NORMALIZACIÓN Y CERTIFICACIÓN
Si tienes inquietudes o identificas actos de soborno, contáctanos por medio de nuestros canales: antisoborno@ssf.gob.sv,
WhatsApp 6911-1111 o a través del formulario web.





SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

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: 1. En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; 2. En segundo Lugar, se le pagarán las Obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al fondo FTIATBRK01; 3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; 4. en cuarto lugar se pagarán las comisiones de gestión a favor de Atlántida Titularizadora, S.A.; y 5. En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

Estructuración de los tramos a negociar: La Emisión contará al menos con una emisión con dos tramos de colocación de acuerdo con las necesidades del fondo. Los montos a colocar en la serie serán estructurados por Atlántida Titularizadora, SA. por medio de colocaciones identificadas secuencialmente con letras y/o números hasta completar el monto de la emisión o sus montos adicionales. Serie Común: será constituido por dos tramos, Tramo I: por un monto de \$5,064,214.00 y Tramo II: por un monto adicional de \$1,000,000.00. Las Características de los tramos a negociar serán determinados 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 estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula III del contrato de Titularización. Estructuración de nuevos tramos o series: la Titularizadora podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en las características 3.9.1 del Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de colocación establecido en la característica 3.23.3 del contrato de Titularización, siendo en estos casos el precio base el siguiente: 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. Aviso de colocación: La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de Junta Directiva de Atlántida Titularizadora S.A., a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma de debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la fecha de liquidación del tramo o serie, el monto de negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en la cuenta, la fecha de vencimiento y el precio base.

Avenida Albert Einstein, Urbanización Lomas de San Francisco, No. 17, Distrito de Antiguo Cuscatlán,
Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, El Salvador. C.A. Tel: (503) 2699-9999 - atencionalusuario@ssf.gov.sv - www.ssf.gov.sv

CERTIFICADOS BAJO LA NORMA ISO 37001:2016 POR LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE NORMALIZACIÓN Y CERTIFICACIÓN
Si tienes inquietudes o identificas actos de soborno, contáctanos por medio de nuestros canales: antisoborno@ssf.gov.sv,
WhatsApp 6911-1111 o a través del formulario web.





SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

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) Realizar el pago de los aportes adicionales si existieren; (iii) Capital de trabajo del Fondo y/o (iv) cualquiera de los objetos establecidos en la característica III del Contrato de Titularización.

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 ser definida por Atlántida Titularizadora S.A., previo 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 antes descritos. Además, el objeto del proceso de Titularización así integrado será para la construcción, el diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto de construcción, el cual consiste inicialmente un edificio de apartamentos, conforme a las características generales detallada en el anexo del contrato de Titularización. Para la administración de este inmueble, la Titularizadora queda expresamente facultada para gestionar la contratación, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y construcción del proyecto de construcción.

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:

- Integración del fondo de titularización y 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, del Inmueble inscrito bajo la matrícula TRES CERO TRES SEIS TRES CUATRO DOS OCHO - CERO CERO CEROCERO CERO, inscrito en el Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas de la cuarta sección del Centro, del Departamento de la Libertad, así como de todos los permisos asociados al proyecto de construcción denominado "Torre de Apartamentos Ambar II" Atlántida Titularizadora, S.A., por medio del Contrato de Permuta adquirirá y aceptará



SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

la tradición del Inmueble 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 del Inmueble entregará al Originador TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SESENTA Y CUATRO Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de un dólar de los Estados Unidos de América cada uno. 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. Desarrollo del proyecto de construcción: El proyecto de construcción consiste en la construcción inicial de un edificio de apartamentos denominado "Torre de Apartamentos Ambar II". El proyecto de construcción se desarrollará en un área de terreno de ocho mil setecientos setenta y ocho punto seis metros cuadrados, ubicado en el distrito de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de la Libertad, inscrito bajo matrícula TRES CERO TRES SEIS TRES CUATRO DOS OCHO - CERO CERO CERO CERO CERO.

- Permisos, diseños y planos arquitectónicos: Como se hará constar en el contrato de Permuta, y de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el inmueble para el desarrollo del proyecto de construcción, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños y planos arquitectónicos mediante el contrato de permuta.
- Permisos: Según constara en el contrato de Permuta, BRIKO, S.A. DE C.V., declara que:
i) El proyecto "Torre de apartamentos Ambar II", a construirse y desarrollarse en el inmueble antes descrito cuenta con los permisos para el inicio de la construcción del Proyecto de construcción y cuenta con los permisos necesarios para el inicio de la construcción de la obra; y ii) que la tramitación y obtención de dichos permisos, los cuales son requeridos para desarrollar el Proyecto de construcción, ha requerido el pago por parte de BRIKO, S.A. DE C.V., y por lo cual la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a BRIKO, S.A. DE C.V., y por lo cual la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de titularización, se obligará a reintegrar a BRIKO, S.A. DE C.V., la totalidad de los gastos que haya efectuado en concepto de permisos para la construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por certificación emitida por auditor externo de BRIKO, S.A. DE C.V.
- Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos: Por medio del contrato de Permuta BRIKO, 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 y planos para el desarrollo del Proyecto de Construcción, dicha transferencia se llevará a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización han



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

requerido pago por parte de BRIKO, S.A. DE C.V., y por lo cual la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización se obligará a reintegrar a BRIKO, S.A. DE C.V., la totalidad de gastos que hayan efectuado en concepto de adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos para la construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por certificación emitida por el auditor externo de BRIKO, S.A. DE C.V.

- Erogaciones: Que a la fecha de este contrato, se ha incurrido en erogaciones por el monto de un millón sesenta y seis mil ciento cincuenta dólares de los Estados Unidos de América 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 Inmobiliario Torre Ambar II.
- Reintegro: 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 un millón sesenta y seis mil ciento cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,066,150.00), los cuales se pagarán por medio de un millón sesenta y seis mil ciento cincuenta (US\$1,066,150.00) 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 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.
- Administración del inmueble: En el proyecto de construcción: La sociedad Titularizadora contratará como comisionista a BRIKO, S.A. DE C.V., la cual estará facultada, de acuerdo al contrato de comisión para la administración del inmueble para:
i) Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el proyecto Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridas conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; ii) Comercializar y promover la venta, de forma total o parcial del proyecto de construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridas conforme la legislación salvadoreña; iii) La administración y comisión inicialmente incluye, pero no se limita realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la facultad del administración de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto de Construcción. Además, se entiende por comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción sea necesario realizar referentes a comercialización, mercadeo,



SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

promoción y, en general todas aquellas acciones que permitan que el Proyecto de Construcción pueda comenzar a generar ingresos una vez se haya finalizado.

- Una vez construido, por cuenta del Fondo de Titularización: En uso de las facultades, que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: Gestionar la construcción, diseñar, remodelar, reparar, desarrollar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme a la legislación Salvadoreña, para el proyecto de construcción; ii) enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores; iii) Contratar bajo cualquier concepto, de forma gratuita u onerosa, al comisionista para ejercer las funciones de administración del inmueble y otros activos que formen parte del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad del administrador 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. La entrega en administración del inmueble podrá ser Total o Parcial.
- Apertura y manejo de cuentas: La sociedad Titularizadora como administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas: i) Cuenta Colectora: Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos proveniente de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionado; ii) Cuenta discrecional: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la cuenta colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización, así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del fondo de Titularización de Inmuebles acreedores financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos del contrato de Titularización; iii) Cuenta comisionista: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta de la Comisionista y de la Sociedad Titularizadora, en la cual se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pagos de proveedores, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del proyecto de



SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

construcción, y que sea realizado directamente por la comisionista. Esta cuenta será de firma indistinta entre la Comisionista y la Sociedad Titularizadora.

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

Clasificación de Riesgo de la Emisión: Esta emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: La Clasificación de riesgo otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "Nivel Dos" según Sesión de comité doscientos ocho/dos mil veinticinco de Clasificación de Riesgo del día veintidós de diciembre de dos mil veinticinco y con información financiera no auditada al treinta de junio de dos mil veinticinco, obligándose Atlántida Titularizadora, S.A., a mantener la emisión clasificada durante todo el periodo 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.

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.



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

Procedimiento que seguir en caso de mora o de acción judicial en contra del fondo de titularización: El Fondo de Titularización es un patrimonio independiente del patrimonio de la Titularizadora y del Originador, por lo tanto, es inembargable por los acreedores. De conformidad al artículo cincuenta y ocho 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.

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 UNO PUNTO CERO CERO 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 DOSCIENTOS 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.