

# PROSPECTO DE EMISIÓN

Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo  
de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01-  
FTIATBRK01

Monto de la Emisión: hasta US\$6,064,214.00



**Junio 2026**

**Atlántida Titularizadora, S.A., emite Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al:  
FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA BRIKO 01- FTIATBRK01  
Por un monto de hasta: US \$6,064,214.00**

El Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01- FTIATBRK01 – se crea con el objeto de desarrollar, financiar y brindar rendimiento al proyecto inmobiliario residencial denominado “Torre Ambar II”. Resultando como producto de la comercialización de las unidades habitacionales, se generarán utilidades que serán repartidas a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización- Títulos de Participación, por lo que está dirigido para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

**Principales Características**

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.

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).

Cantidad de Valores: Hasta 6,064,214 participaciones con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno.

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.

Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.

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.

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, S.A. por medio de colocaciones identificadas secuencialmente con letras y/o números hasta completar el monto de la emisión o sus montos adicionales.

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.

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.

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.

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.

Forma de representación de los valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Bolsa en la que se inscribe la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, PACIFIC CREDIT RATING, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO (Con información financiera no auditada al 30 de junio 2025).

**LOS BIENES DE ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A. NO RESPONDERÁN POR LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR EL FONDO DE TITULARIZACIÓN**

**Razones literales:**

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.  
LA INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN LA BOLSA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

**ES RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA LEER LA INFORMACIÓN QUE CONTIENE ESTE PROSPECTO.**

**Autorizaciones de Atlántida Titularizadora, S.A.:**

- Autorización de Junta Directiva de la sociedad para inscribir a Atlántida Titularizadora, S.A., como Emisor de Valores, en sesión No. JD-07/2022, de fecha 15 de julio de 2022.
- Autorización de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-40/2022, de fecha 19 de agosto de 2022 en la cual se autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil.
- Autorización de la Bolsa de Valores de El Salvador, mediante resolución de Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador No. EM-49/2022, de fecha 8 de septiembre de 2022, en el cual que autorizó la inscripción del Emisor.

**Autorizaciones del Fondo:**

- Autorización de Inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA BRIKO 01, en sesión No. JD-01/2026, de fecha 16 de enero de 2026 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se registró la autorización de la emisión VTATBRK01 concedida.
- Autorización de Modificaciones a las características aprobadas de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA BRIKO 01, en sesión No. JD-02/2026, de fecha 13 de febrero de 2026 en la cual la Junta Directiva autorizó las modificaciones de las características bajo los cuales se registró la autorización de la emisión VTATBRK01 concedida.
- Autorización de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-26/2026 de fecha 07 de mayo de 2026, en la cual se autorizó la emisión.
- Autorización otorgada por el Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador, en sesión número CE-\_\_\_\_/2026 de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2026, mediante la cual se autorizó la inscripción de la presente emisión.
- Escritura Pública del Contrato de Titularización del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01, otorgado ante los oficios notariales de César Eduardo Vásquez Gómez, con fecha 13 de mayo de 2026, por 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 clasificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni un aval o garantía de una emisión o su emisor; sino un factor complementario para la toma de decisiones de inversión. Véase la Sección No. XV, "Factores de Riesgo", de este Prospecto, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirentes de los valores ofrecidos.

**Sociedad Titularizadora,  
Estructuradora y Administradora del  
FTIATBRK01:**

Atlántida Titularizadora, S.A.



**Sociedad Originadora:**

Inversiones Briko, S.A. de C.V.  
de C.V.



**Representante de Tenedores  
de Valores:**

Lafise Valores de El Salvador, S.A.  
de C.V., Casa de Corredores de  
Bolsa



**Casa de Corredores de Bolsa  
Colocadora:**

Atlántida Securities, S.A. de C.V., Casa de  
Corredores de Bolsa



JUNIO 2026

## CONTRAPORTADA

El Fondo de Titularización FTIATBRK01 contará con los siguientes servicios:

### Estructurador y Titularizadora:

Nombre: Atlántida Titularizadora, Sociedad Anónima.  
Dirección: Centro Financiero, Boulevard Constitución y 1ª Calle Pte. No. 3538, Col. Escalón, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador, C.A.  
Teléfono: +503 2223-7676  
Página web: [www.atlantidatitularizadora.com.sv](http://www.atlantidatitularizadora.com.sv)  
Correo Electrónico: [npenate@bancatlan.sv](mailto:npenate@bancatlan.sv)

### Agente Colocador y Casa de Corredores de Bolsa:

Nombre: Atlántida Securities, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.  
Dirección: 87 Avenida Norte y Calle El Mirador, Torre Futura, Local 14-02, Colonia Escalón, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador, C.A.  
Teléfono: +503 2223-7676  
Página web: [www.atlantidasecurities.com.sv](http://www.atlantidasecurities.com.sv)  
Correo Electrónico: [info@atlantidasecurities.com](mailto:info@atlantidasecurities.com)

### Auditores externos:

Nombre: Monroy y Asociados de Responsabilidad Limitada  
Dirección: Edificio Insigne, Av. Las Magnolias, San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador, C.A.  
Teléfono: +503 2523-5394  
Página web: <https://mya.com.sv>  
Correo Electrónico: [info@mya.com.sv](mailto:info@mya.com.sv)

### Perito Valuador de Inmueble

Nombre: Yanira Marithza Meléndez Aguirre  
Dirección: Bulevar La Sultana, Pasaje Monelca #5-F, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador, C.A.  
Teléfono: +503 2243-4998  
Correo electrónico: [valdicon@hotmail.com](mailto:valdicon@hotmail.com)

### Asesores Legales

Nombre: César Eduardo Vásquez Gómez  
Dirección: Final 67 Avenida Sur, Pasaje Carbonell, #29 Col. Roma, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador, C.A.  
Teléfono: +503 7888-4351  
Correo electrónico: [Vasquez.legalcorp@gmail.com](mailto:Vasquez.legalcorp@gmail.com)

### Clasificadora de Riesgo

Nombre: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Sociedad Clasificadora de Riesgo  
Dirección: Edificio Avante, Nivel 7, Local #7-05, Urbanización Madre Selva, Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, El Salvador, C.A.  
Teléfono: +503 2243-7419  
Página web: <https://ratingspcr.com.mx/ww2/el-salvador/>  
Correo electrónico: [contactopcrelsalvador@ratingspcr.com](mailto:contactopcrelsalvador@ratingspcr.com)

## ÍNDICE

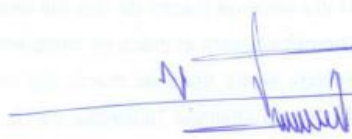
I.	DECLARACIÓN DE VERACIDAD .....	1
II.	PRESENTACIÓN DEL PROSPECTO .....	3
III.	APROBACIONES DE LA EMISIÓN .....	4
IV.	DEFINICIONES .....	5
V.	CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN .....	10
VI.	ACTIVOS TITULARIZADOS .....	19
VII.	INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS TENEDORES DE VALORES.....	27
VIII.	GANANCIAS, PÉRDIDAS Y REDENCIÓN ANTICIPADA .....	28
IX.	INFORMACIÓN DE LA TITULARIZADORA.....	30
X.	INFORMACIÓN DEL ORIGINADOR, ADMINISTRADOR Y COMERCIALIZADOR .....	35
XI.	INFORMACIÓN DEL CONSTRUCTOR.....	38
XII.	INFORMACIÓN DEL SUPERVISOR.....	42
XIII.	CUSTODIA Y ADMIN. DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS .....	46
XIV.	OTROS SERVICIOS .....	49
XV.	FACTORES DE RIESGO .....	50
XVI.	CLASIFICACIÓN DE RIESGO .....	57
XVII.	REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES.....	58
XVIII.	IMPUESTOS Y GRAVÁMENES.....	63
XIX.	COSTOS Y GASTOS .....	64
XX.	ANEXOS.....	66
XXI.	Anexo 1: Características Generales del Proyecto .....	67
XXII.	Anexo 2: Certificación Extractada del Inmueble .....	68
XXIII.	Anexo 3: Dictamen y Metodología de Valuación del Inmueble.....	69
XXIV.	Anexo 4: Detalle de Permisos.....	70
XXV.	Anexo 5: Estudio de Factibilidad Técnico – Económico .....	71
XXVI.	Anexo 6: Estados Financieros de Atlántida Titularizadora, S.A.....	72
XXVII.	Anexo 7: Informe de Gobierno Corporativo de Atlántida Titularizadora, S.A. ....	73
XXVIII.	Anexo 8: Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización y base de Proyección.....	74
XXIX.	Anexo 9: Certificación de Accionistas de Atlántida Titularizadora, S.A. ....	75
XXX.	Anexo 10: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de Tenedores de Valores.....	76
XXXI.	Anexo 11: Informe de Clasificación de Riesgo .....	77

**XXXII. Anexo 12: Declaración Jurada de Debida Diligencia ..... 78**

## I. DECLARACIÓN DE VERACIDAD

En el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las diez horas con treinta minutos, del día veintitrés de marzo de dos mil veintiséis. Ante mí, **CESAR EDUARDO VASQUEZ GOMEZ**, notario, del domicilio del distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, comparece el señor **FRANCO EDMUNDO JOVEL CARRILLO**, de cincuenta y cinco años de edad, Licenciado en Ciencias Jurídicas, salvadoreño, del domicilio de San Salvador, a quien conozco portador de su documento único de identidad cero dos cuatro tres seis cuatro dos dos – dos el cual se encuentra debidamente homologado con su Número de Identificación Tributaria, actuando en su calidad de Gerente General y por tanto Representante Legal de **ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, que puede abreviarse **ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A.**, sociedad de nacionalidad Salvadoreña, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- uno ocho cero tres dos uno- uno cero dos – uno; calidad que doy fe de ser legítima por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación al Pacto Social de **ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, que puede abreviarse **ATLÁNTIDA TITULARIZADORA, S.A.** y reunión en un solo texto, celebrada en la ciudad y distrito de San Salvador, a las diez horas del cinco de julio de dos mil veinticuatro, ante los oficios de Jose Manuel Cañas Kurz, e inscrita en el Registro de Comercio al número SESENTA Y SEIS del Libro CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO del Registro de Sociedades el día veintinueve de julio de dos mil veinticuatro. En dicho instrumento se hace constar que su denominación y domicilio son los antes expresados, que es de nacionalidad salvadoreña, y de plazo indeterminado; que la administración de la Sociedad está confiada a una Junta Directiva integrada por tres Directores Propietarios: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario, y sus respectivos suplentes, quienes ejercerán sus cargos por períodos de cinco años; que la representación legal, judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponde al Director Presidente, Director Vicepresidente y Director Secretario, quienes podrán actuar conjunta o separadamente; **b)** Credencial de nombramiento de Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. inscrita en el Registro de Comercio al número TRESCIENTOS VEINTITRES del Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS del Registro de Sociedades el día once de marzo de dos mil veintiséis, en la que consta que la actual Junta Directiva fue nombrada para el plazo de cinco años; **c)** Certificación de Punto de Acta de Junta Directiva emitida el día trece de marzo del dos mil veintiséis por el Director Secretario de la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora Licenciado Franco Edmundo Jovel Carrillo en el cual consta que en Acta de Sesión JD-CERO TRES /DOS MIL VEINTISEIS celebrada en el distrito de San Salvador y capital de la República, el día trece de marzo de dos mil veintiséis, en su punto número DOS se nombró al compareciente como Gerente General de

Atlántida Titularizadora, S.A., nombramiento inscrito en el Registro de Comercio bajo el número de asiento QUINIENTOS VEINTICUATRO del Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS el día trece de marzo del año dos mil veintiséis; estando facultado el licenciado Franco Edmundo Jovel Carrillo en su calidad de Director Secretario, para otorgar actos como el presente, Y ME DICE: 1) Que en fecha veintiséis de mayo de dos mil veinticinco, solicitó a **ATLÁNTIDA SECURITIES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA**, que puede abreviarse Atlántida Securities, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, realice el trámite ante la Superintendencia del Sistema Financiero, para la inscripción de FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA BRIKO CERO UNO y sus Valores de Titularización - Títulos de Participación en el Registro Público Bursátil que para tal efecto lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; para lo cual entregó toda la documentación requerida en el artículo siete de las "NORMAS TÉCNICAS PARA LA AUTORIZACIÓN Y REGISTRO DE EMISORES Y EMISIONES DE VALORES DE OFERTA PÚBLICA" NRP-DIEZ, emitida por el Banco Central de Reserva; por lo que en cumplimiento al artículo siete literal a) de la normativa anteriormente citada **BAJO JURAMENTO DECLARA**: 1) Que toda la información proporcionada a Atlántida Securities, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, así como la información contenida en el prospecto de dicha emisión, es **VERAZ, PRECISA Y COMPLETA**, así mismo se compromete a mantener en todo momento actualizada la información del registro de emisiones ante la Superintendencia del Sistema Financiero, así como facilitar toda información requerida por la Ley, Reglamentos y Normativas aplicables. El suscrito notario hace constar: que expliqué al compareciente sobre lo establecido en el Código Penal, en cuanto al delito de falsedad ideológica, regulado en el artículo doscientos ochenta y cuatro. Así se expresó el compareciente, a quien le expliqué los efectos legales de la presente acta notarial, que consta de un folio útil; y leído que le hube por mí lo escrito, en un solo acto sin interrupción e íntegramente, ratifica su contenido y firmamos. **DOY FE.**



## II. PRESENTACIÓN DEL PROSPECTO



San Salvador Centro, enero de 2026

Estimados Inversionistas:

En representación del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno, nos es grato ofrecerles a ustedes la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo a este fondo. Por medio del desarrollo y estructuración de esta emisión en mercado primario en la Bolsa de Valores de El Salvador, se proveerá de los fondos necesarios para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario residencial denominado “Torre Ambar II”.

El Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora FTIATBRK01, se integrará de conformidad al artículo 46 de la ley de titularización de activos, con la adquisición del Inmueble a través de contrato de permuta ubicado en Porción Ambar dos, Segregada de Fincas rusticas denominadas Buenos Aires, La Esmeralda y Suiza, correspondiente a la ubicación geográfica de Nuevo Cuscatlán, La Libertad Este, La Libertad, y que de manera conjunta tienen una extensión superficial de ocho mil setecientos setenta y ocho punto seis metros cuadrados; y tiene como finalidad el desarrollo del Proyecto Inmobiliario residencial denominado “Torre Ambar II”, por lo que está dirigido a aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y estén dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo.

Vemos el futuro con mucho optimismo; y por medio de esta emisión buscamos ofrecer una alternativa de inversión en Renta Variable que permita, además de la inversión de recursos, el desarrollo económico y social de El Salvador.

Por lo que de conformidad a la Ley de Titularización de Activos y Ley de Mercado de valores, presentamos este prospecto de emisión en el cual podrá encontrar la información relacionada al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno, y sus valores de titularización – Títulos de Participación.

Atentamente,



Franco Edmundo Jove Carrillo  
Gerente General  
Atlántida Titularizadora, S.A.

Centro Financiero: 1ª Calle Poniente y Boulevard Constitución  
#3538, Colonia Escalón San Salvador, El Salvador, C.A.

[www.atlantidatitularizadora.com.sv](http://www.atlantidatitularizadora.com.sv)  
Call Center (503) 2223-7676

### III. APROBACIONES DE LA EMISIÓN

- A. Autorizaciones de la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora S.A.
- Autorización de Junta Directiva de la sociedad para inscribir a Atlántida Titularizadora, S.A., como Emisor de Valores, en sesión No. JD-07/2022, de fecha 15 de julio de 2022
  - Autorización de Inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA BRIKO 01, en sesión No. JD-01/2026, de fecha 16 de enero de 2026 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se registró la autorización de la emisión VTATBRK01 concedida.
  - Autorización de Modificaciones a las características aprobadas de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA BRIKO 01, en sesión No. JD-02/2026, de fecha 13 de febrero de 2026, en la cual la Junta Directiva autorizó las modificaciones de las características bajo los cuales se registró la autorización de la emisión VTATBRK01 concedida.
- B. Inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador autorizada por la Junta Directiva o Comité de Emisiones
- Autorización de la Bolsa de Valores de El Salvador, mediante resolución de Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador No. EM-49/2022, de fecha 8 de septiembre de 2022, en el cual que autorizó la inscripción del Emisor.
  - Autorización otorgada por el Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador, en sesión número CE-- \_\_\_/- \_\_\_ de fecha - \_\_\_ de - \_\_\_ de - \_\_\_, mediante la cual se autorizó la inscripción de la presente emisión.
- C. Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero
- Autorización de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-40/2022, de fecha 19 de agosto de 2022 en la cual se autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil.
  - Autorización de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-26/2026 de fecha 07 de mayo de 2026, en la cual se autorizó la emisión.
- D. Autorización del Originador
- Autorización de Junta General de Accionistas de la sociedad Inversiones Briko, S.A. de C.V. para participar en proceso de titularización relacionado con la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA BRIKO 01, en Punto DOS y TRES del acta No. 48, de fecha 22 de diciembre de 2025.
- E. El Contrato de Titularización de activos del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01, fue otorgado ante los oficios notariales de César Eduardo Vásquez Gómez, con fecha 13 de mayo de 2026, por 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, por medio del cual se constituyó el Fondo de Titularización de Inmuebles compuesto por PORCIÓN AMBAR 2, SEGREGADA DE FINCAS RUSTICAS DENOMINADAS: BUENOS AIRES, LA ESMERALDA, Y SUIZA, correspondiente a la ubicación geográfica de DISTRITO DE NUEVO CUSCATLÁN, MUNICIPIO DE LA LIBERTAD ESTE, DEPARTAMENTO DE LA

LIBERTAD, y que de manera conjunta tienen una extensión superficial de OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PUNTO SEIS METROS CUADRADOS en el cual se desarrollará el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL denominado Torre Ámbar II.

#### IV. DEFINICIONES

1) **“Acreedores Financieros”**: son las instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas por la autoridad competente para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera, que podrán participar en el otorgamiento de financiamiento al Fondo de Titularización;

2) **“Activo Neto”**: el valor del Activo Neto será el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, a la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas: Reservas de Excedentes Anteriores, Excedentes del Ejercicio y Retiro de Excedentes;

3) **“Activos extraordinarios”**: cualquier bien que no corresponda a dinero en efectivo o su equivalente, que no haya sido adquirido por el Fondo de Titularización para ser liquidado y recibir efectivo o su equivalente;

4) **“Agente Colocador”**: es, inicialmente **ATLÁNTIDA SECURITIES, S.A. DE C.V. CASA DE CORREDORES DE BOLSA**, quien es una casa de corredores de bolsa constituida, organizada y autorizada de conformidad a las leyes de El Salvador; o cualquiera que sea designada por Atlántida Titularizadora, S.A.;

5) **“Bolsa de Valores de El Salvador”, o “Bolsa de Valores” o “Bolsa”**: es la sociedad **BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**;

6) **“Certificación de Integración”**: es la certificación que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización, debe ser emitida por el Representante de los Tenedores de Valores, en la que consta que los bienes que conforman los activos del Fondo de Titularización se encuentren debidamente transferidos, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y que se ha cumplido con todos los requisitos establecidos en el Contrato de Titularización;

7) **“Clasificadora de Riesgo”**: es la sociedad **PACIFIC CREDIT RATING, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO** o cualquier otra sociedad clasificadora de riesgo que sea designada por Atlántida Titularizadora, S.A., quien será la responsable de establecer la clasificación de riesgo de la Emisión, como se define adelante, y según lo requerido por la legislación aplicable;

8) **“Comisionista”**: es la sociedad **INVERSIONES BRIKO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que en adelante podrá abreviarse BRIKO, S.A DE C.V, nombrada con cargo al Fondo de Titularización por Atlántida Titularizadora, S.A., para desempeñar en nombre propio pero por cuenta del Fondo de Titularización, mandato para desarrollar el Proyecto de Construcción, administrar y comercializar el desarrollo inmobiliario una vez haya finalizado la etapa de construcción. En ese sentido, es convenido que el encargado antes indicado, se entenderá referido, pero no se limita, a la facultad de BRIKO S.A. de C.V. de: i) Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el proyecto Inmobiliario,

incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridas conforme a la legislación salvadoreña para dicho propósito; ii) Comercializar, promover la venta, de forma total o parcial el proyecto inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridas conforme a la legislación salvadoreña para dicho propósito; y iii) Arrendar de forma total o parcial el Proyecto Inmobiliario; iv) Realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el proyecto Inmobiliario, así como ejercer labores de procesamiento de información, recaudación de flujos generados por la operación del inmueble, contabilización, registros de pagos y otras labores de naturaleza análogas, todo, por cuenta del Fondo Titularización y en general todas aquellas acciones que permitan que cada una de las fases que conformaran el proyecto inmobiliario, puedan empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado la construcción de cada una de ellas;

**9) “Constructor”:** es la firma que tendrá a cargo las labores de construcción del Proyecto de Construcción denominado Torre de Apartamentos “Ámbar II” ubicado en el distrito de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, en adelante también llamado “Proyecto de Construcción” y que inicialmente será la sociedad NABLA, S.A. de C.V., El constructor será designado según lo estipula el artículo treinta y tres de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-VEINTE) y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la política de contratación del Constructor descrita más adelante;

**10) “Contrato de Comisión para la administración del inmueble”:** es el contrato o los contratos por celebrar entre el Comisionista y Atlántida Titularizadora, S.A., en virtud de la cual, la segunda entregará en administración el Proyecto de Construcción, de forma total o parcial, una vez haya finalizado la etapa de construcción del mismo;

**11) “Contrato de Permuta”:** Es el contrato a otorgar entre Atlántida Titularizadora, S.A. y BRIKO S.A. DE C.V. por medio de cual se enajenarán los activos, entre ellos el inmueble, donde se desarrollará el Proyecto de Construcción, que constituirán los activos que integrará el Fondo de Titularización. Esta transferencia de dominio del activo se hará desde el Originador hacia el Fondo, que se realizará a título oneroso con cargo al mismo, por medio de Atlántida Titularizadora, S.A. En dicho contrato también se regulan como condiciones especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización la obligación de BRIKO S.A. DE C.V. de suscribir un Contrato de Cesión de Derechos Patrimoniales sobre los permisos, diseños y planos arquitectónicos y demás accesorios constructivos que se tienen para el desarrollo del Proyecto y la obligación de reintegro de los pagos realizados por BRIKO S.A. DE C.V. para la tramitación y obtención de los mismos, para la construcción de la Torre de Apartamentos denominado “Ámbar II”;

**12) “Contrato de Custodia de Documentos”:** Es el contrato de custodia a celebrar entre Atlántida Titularizadora, S.A. y la Sociedad **CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, S.A. DE C.V.** en adelante también llamada “CEDEVAL” por medio de la cual Atlántida Titularizadora, S.A. entregará en custodia el Contrato de Titularización, el Contrato de Cesión de Derechos, y otros documentos, convenios, declaraciones y contratos sujeto a las condiciones y términos establecidos en dichos contratos;

**13) “Contrato de depósito”:** es el Contrato de Depósito de los Valores de Titularización, a otorgar entre Atlántida Titularizadora, S.A. y CEDEVAL, por medio del cual se podrá depositar en CEDEVAL la emisión de los

Valores de Titularización-Títulos de Participación por medio de la entrega del respectivo Contrato de Titularización y Escritura de Emisión;

**14) “Contrato de Titularización”** o el **“Contrato”**: es el Contrato de Titularización;

**15) “Cuenta Colectora”**: es la o las cuentas corrientes que serán abiertas de titularidad singular o mancomunada que servirán para recibir los fondos provenientes de la operación, alquileres y cualquier otro ingreso relacionado con la operación de Torre Ambar II. Dicha cuenta tendrá restricciones para sus titulares ya que la finalidad de su apertura es única y exclusivamente en la colecturía de los fondos antes mencionados, la cual deberá ser administrada por un banco;

**16) “Cuenta de Construcción”**: durante la etapa de construcción es la o las cuentas corrientes que serán abiertas por Atlántida Titularizadora, S.A. a nombre del Fondo de Titularización, que servirá para recibir los fondos provenientes de los desembolsos a efectos de cubrir los costos de construcción del proyecto y para capital de trabajo;

**17) “Cuenta discrecional”**: es la o las cuentas bancarias que serán abiertas a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y serán administradas por Atlántida Titularizadora, S.A., 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 y una vez el Fondo de Titularización se encuentre en la fase operativa podrá ser alimentada con los ingresos operativos del inmueble. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores, pagos a proveedores cómo se define adelante y demás acreedores del Fondo de Titularización, según el orden establecido en la prelación de pagos de este contrato;

**18) “Cuenta comisionista”**: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta del comisionista y de la Sociedad Titularizadora, en la cual podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del proyecto de construcción, y que sea realizado directamente por la comisionista;

**19) “CEDEVAL”**: Es la sociedad CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE;

**20) “Día Hábil”**: son todos los días, excepto sábados, domingos y días festivos o de cierre bancario en los que las instituciones bancarias de El Salvador están obligadas a abrir sus oficinas, agencias o sucursales;

**21) “Dividendos”**: Corresponde al monto distribuible del monto de los Excedentes del Ejercicio y Excedentes de Ejercicios Anteriores generados por el Fondo de Titularización, entre el número de Valores de Titularización - Títulos de Participación en circulación. Los dividendos se pagarán en efectivo o especie, con base en la política de distribución de dividendos, las disponibilidades de efectivo y según la prelación de pagos establecida en el presente contrato, Los pagos en especie procederán a discreción de los tenedores de valores del Fondo de Titularización;

**22) “Enajenar”:** Es el acto jurídico por medio del cual se transfiere a cualquier tercero el dominio de cualesquiera de los bienes, de naturaleza tangible o intangible, que sean propiedad del fondo de Titularización los cuales podrán ser transferidos a cualquier título traslativo de dominio, y a manera ejemplificativa por medio de: compraventa, cesión, permuta y cualquier otro título traslativo de dominio, o de la manera en la que se determine en la normativa aplicable;

**23) “Excedentes del Ejercicio”:** es el monto de la partida contable “Excedentes del Ejercicio” que deberá coincidir con la determinación de los mismos que se indica en el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo de Titularización, equivalente a la cantidad que resulta de la diferencia entre los ingresos y egreso del fondo de titularización en un periodo determinado;

**24) “Proyecto de Construcción”:** Se refiere al Proyecto de Construcción que construirá y desarrollara dentro del Fondo de Titularización y que corresponderá al Proyecto de Construcción denominado Torre de Apartamentos “Ámbar II” el cual tendrá una extensión superficial de veintitrés mil ciento cuarenta y tres metros cuadrados, ubicado en el distrito de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, esto conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno de este Contrato, que se agregará al legajo de anexos del protocolo, por lo que se considerará parte integrante del mismo; el proyecto constará de al menos ciento cincuenta y cuatro apartamentos;

**25) “Emisión”:** es la emisión de los Valores de Titularización contemplada en el presente contrato;

**26) “Excedentes del Ejercicio”:** es el monto de la partida contable “Excedentes del Ejercicio” que deberá coincidir con la determinación de los mismos que se indica en el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo de Titularización, equivalente a la cantidad que resulta de la diferencia entre los ingresos y egresos del fondo de titularización en un periodo determinado;

**27) “Inmueble”:** Se refiere a el inmueble que se adquirirá a título oneroso, para la integración del Fondo de Titularización, que se encuentra ubicado en el distrito de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad; según el detalle siguiente: ubicado en Porción Ámbar dos, Segregada de Fincas rusticas denominadas Buenos Aires, La Esmeralda y Suiza, con una extensión superficial ocho mil setecientos setenta y ocho punto seis metros cuadrados y cuya descripción técnica se hará constar en el Contrato de Permuta. El inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula **TRES CERO TRES SEIS TRES CUATRO DOS OCHO- CERO CERO CERO CERO CERO** del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas de la cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad. El inmueble ha sido valuado por la sociedad Inversiones Briko, Sociedad Anónima de Capital Variable que se abrevia BRIKO S.A. de C.V., por el Ingeniero perito valuador Milton Heriberto Meza Alfaro, inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV-cero cero catorce – dos mil veintidós, por el monto de **TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SESENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE DÓLAR (US\$3,998,064.00)**. El proyecto de construcción consiste en el desarrollo inicial de una Torre de Apartamentos que totaliza ciento cincuenta y cuatro apartamentos;

**28) “Junta General de Tenedores”:** es la Junta General formada por los Tenedores de Valores legalmente convocados que tendrán las facultades que la ley y este Contrato le otorguen. La Junta General de Tenedores podrá ser ordinaria o extraordinaria, de acuerdo con el asunto que en ellas se traten;

**29) "Ley de Titularización":** Es la Ley de Titularización de Activos de la Republica de El Salvador;

**30) "Originador":** Es la Sociedad Inversiones Briko, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Briko S.A. de C.V. en su carácter de propietaria de los bienes y derechos susceptibles de titularización los cuales conformarán el Fondo de Titularización, y que en este contrato también podrá denominarse "Briko";

**31) "Prospecto":** Es el documento mediante el cual se realiza una oferta pública que contiene la información relevante de la Emisión que será entregado a los inversionistas, el cual incluye las características de la Emisión, información relevante de la Sociedad Titularizadora y del Fondo de Titularización, factores de riesgo, clasificaciones de riesgo, y demás información legal y financiera según lo requerido por la Ley del Mercado de Valores y las normas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero;

**32) "Representante de los Tenedores":** Es la sociedad LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, que es la persona jurídica que ha sido designada para actuar como tal por la Sociedad Titularizadora, pero que, de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, podrá ser ratificada o sustituida por los Tenedores de Valores en Junta General Ordinaria de Tenedores, conforme a lo establecido en la referida Ley en el presente Contrato;

**33) "Supervisor":** Es la persona o sociedad a cargo las labores de supervisión del Proyecto de Construcción y que inicialmente será PMO El Salvador, S.A. de C.V., El Supervisor será designado de conformidad a los artículos treinta y treinta uno de la Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-VEINTE) y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la política de supervisión descrita más adelante;

**34) "Tenedores de Valores",** Son los titulares de los Valores de participación emitidos con cargo al "Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno"; denominación que podrá abreviarse "FTIATBRK01", quienes en todo momento deberán ser representados por el Representante de los Tenedores;

**35) "Valor del Patrimonio Autónomo":** De conformidad al artículo dos de la Ley de Titularización de Activos, se entiende por patrimonio autónomo el Fondo de Titularización cuyo valor para efectos de este contrato corresponde a la sumatoria de todos los activos que lo conforman;

**36) "Valores de Titularización — Títulos de Participación":** Son los Valores de Titularización emitidos por Atlántida Titularizadora, S.A. con cargo al "Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno"; que podrá abreviarse "FTIATBRK CERO UNO", que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno, sobre los cuales se indicará en el presente contrato la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.

## V. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

1. **Denominación del Emisor:** Atlántida Titularizadora, S.A., en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01, y con cargo a dicho Fondo.
2. **Denominación del Fondo de Titularización:** Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko cero uno, denominación que podrá abreviarse “FTIATBRK CERO UNO”.
3. **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”.
4. **Denominación de la Sociedad Titularizadora:** Atlántida Titularizadora, Sociedad Anónima, que puede abreviarse Atlántida Titularizadora, S.A., en adelante “Atlántida Titularizadora, S.A.”.
5. **Denominación del Representante de Tenedores:** LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
6. **Denominación de la emisión:** Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01, cuya abreviación es “VTATBRK01”.
7. **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 indicará en el contrato de Titularización la forma y modalidades de distribución de dividendos.
8. **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.
9. **Monto de la emisión:** Monto fijo: SEIS MILLONES SESENTA Y CUATRO MIL DOS CIENTOS 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 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.

**10. Cantidad de Valores:** Hasta 6,064,214 participaciones con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko Cero Uno.

**11. 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.

**12. Forma de representación de los valores:** Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

**13. Moneda de negociación:** dólares de los Estados Unidos de América.

**14. 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.

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

**16. 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.

**17. 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 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.

**18. 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.

**19. 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.

**20. 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 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.

**21. 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 vengán 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.

**22. 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.

- 23. 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, S.A. 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.
- 24. 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.
- 25. 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.
- 26. 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.

**27. 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: 27.1) Integración del fondo de titularización y adquisición del inmueble: 27.1.1.) 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 CERO CERO 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”; 27.1.2) Atlántida Titularizadora, S.A. por medio del Contrato de Permuta adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización. 27.1.3) 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. 27.2) 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, 27.3) 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. 27.4) 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 el 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.; 27.5) 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 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.; 27.6) 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 (US\$1,066,150.00) 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, 27.7) 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 DOLARES 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; 27.8) Administración del inmueble: 27.8.1) 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 la comercialización, mercadeo, promoción y, en general todas aquellas acciones que permitan que el Proyecto de Construcción pueda comenzar a generar ingresos una vez se haya finalizado. 27.8.2) 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: i) 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; 27.9) 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 la 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 la 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 y 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 construcción, y que sea realizado directamente por la comisionista. Esta cuenta será de firma indistinta entre la Comisionista y la Sociedad Titularizadora.

**28. 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.

**29. 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.

**30. 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 52/2026 de Clasificación de Riesgo del día dos de marzo de dos mil veintiséis 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.

- 31. 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.
- 32. 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.
- 33. 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”.
- 34. Garantía de la Emisión:** La emisión no contará con una garantía específica, sino únicamente los bienes que forman parte del fondo de titularización.
- 35. 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.

## VI. ACTIVOS TITULARIZADOS

### Del Activo a Titularizar

El Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01 - FTIATBRK01- se integrará, conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa de un inmueble situado en Porción Ambar 2, Segregado de las Fincas Rústicas denominadas: Buenos Aires, La Esmeralda y Suiza, correspondiente a la ubicación geográfica de Nuevo Cuscatlán, La Libertad Este, La Libertad, con una extensión superficial de OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PUNTO SEIS METROS CUADRADOS.

En dicho inmueble se llevará a cabo el proyecto Torre Ámbar II que comprende la construcción y comercialización de una torre de apartamentos, conforme a las características generales señaladas en el **Anexo 1** de este prospecto. Dada su naturaleza de inmueble, los activos transferidos no tienen plazo de caducidad, ni tampoco un procedimiento para la sustitución de los mismos.

El objeto de la creación del Fondo de Titularización es desarrollar el proyecto de construcción de la Torre de Apartamentos denominada Torre Ámbar II, 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 por lo que está dirigido para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión a mediano plazo.

### **Situación actual**

Al cierre de noviembre de 2025, el avance físico global de la obra fue del 17%. Mientras que el avance financiero fue del 22%. Con el objetivo de mitigar los riesgos de construcción, el proyecto cuenta con un seguro contra todo riesgo de construcción con la compañía de seguros Seguros e Inversiones, S.A., SISA por un valor de (US\$15,488,425.12). CONSTRUCCIONES NABLA, S.A. DE C.V., es el contratista principal de toda la estructura principal y secundaria del edificio. Al cierre de noviembre de 2025, se encontraban 55 personas trabajando en los avances de tratamiento de suelo y terraplén, 27 auxiliares, 8 obreros, personal de campo 12 (residentes, técnicos,) y personal administrativo (residente, gerente de proyecto, técnicos).

Se han realizado las pruebas de control de calidad relacionadas con ensayos de compresión al concreto, pruebas de densidades de campo para comprobación de suelos compactados, ensayos de penetración estándar para determinar capacidad de carga del subsuelo, entre otras actividades.

La información detallada relativa al proyecto se encuentra incluida en el **Anexo 1**, y la certificación extractada del inmueble figura en el **Anexo 2** del presente prospecto.

### **Valúo**

El inmueble ha sido valuado por el Ingeniero Milton Heriberto Meza Alfaro, autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero e inscrito en el Registro de Peritos Valuadores bajo Número de Asiento Registral PV-0014-2022, por un valor de **US\$3,998,064.00** (tres millones novecientos noventa y ocho mil sesenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América). Dicho valor representa el 65.92% respecto al monto de la emisión de hasta US\$6,064,214.00.

El dictamen y la metodología de valuación del inmueble utilizada por el perito se adjunta al presente Prospecto en el **Anexo 3**. Dicha metodología de valuación describe el procedimiento técnico de valuación del activo titularizado, los cuales serán transferidos al Fondo mediante un contrato de Permuta a cambio de Valores de Titularización – Títulos de Participación.

El monto de títulos valores a autorizar es de US\$6,064,214.00. El margen de reserva existente entre el valor de los títulos a ser inicialmente emitidos (US\$5,064,214.00) y el monto de títulos valores a emitir es de US\$1,000,000.00.

No existen cláusulas referentes al procedimiento de sustitución de activos del fondo titularizado.

Una vez el Inmueble se integre al Fondo de Titularización, deberá valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que estos fueron adquiridos. Atlántida Titularizadora, S.A., deberá mantener un control de los resultados de los avalúos realizados por los peritos, por lo que pondrá a disposición de los Tenedores de Valores por medio del Representante de los Tenedores de Valores, las valuaciones realizadas al inmueble. La periodicidad de la valuación del inmueble que constituye el Fondo de Titularización podrá darse en plazos menores al establecido anteriormente, en casos debidamente justificados, para ello, Atlántida Titularizadora, S.A., deberá obtener un informe de valuación de un perito calificado, en casos como los siguientes: calamidad pública, terremotos, materialización de otras catástrofes naturales, cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario y otras situaciones que pudieran causar un grave perjuicio a los inversionistas. La periodicidad de las valuaciones del inmueble también podrá darse en plazos menores cuando se haya terminado la obra y el valúo precedente tenga más de seis meses.

Atlántida Titularizadora, S.A., deberá remitir a la Superintendencia del Sistema Financiero una copia del informe de los valúos realizados al inmueble, dentro de los cinco días siguientes a su recepción. Los peritos que Atlántida Titularizadora, S.A., seleccione para realizar los avalúos del bien inmueble propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles, deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Valuadores que al respecto lleva la Superintendencia o estar inscritos en otras entidades cuyos registros ésta reconozca, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en las “Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27)”. Además deberán contar con autorización vigente en la especialización correspondiente para la valuación del tipo de inmueble de que se trate, debiendo los peritos contratados, hacer constar mediante declaración jurada, que cuentan con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y que guardan relación de independencia respecto de Atlántida Titularizadora, S.A., su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial y de los Fondos de Titularización que administra, así como del originador, de la constructora y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

#### **Descripción de seguros contra riesgos que cubren al inmueble**

Una vez se traslade el Inmueble al Fondo de Titularización, el Fondo de Titularización mantendrá asegurada las obras de construcción del proyecto durante el proceso constructivo, esto a través de una póliza conocida como “Póliza de seguro de todo riesgo de construcción”, de acuerdo a las siguientes coberturas:

<b>UBICACIONES Y BIENES ASEGURADOS</b>	<b>LÍMITE DE INDEMNIZACIÓN</b>
Riesgo: COBERTURA “A” Incendio y/o rayo, explosión, descuido, negligencia, falla humana, robo, hurto, actos malintencionados, daño causado por material defectuoso y daño causado por defecto de mano de obra.	US\$15,488,425.12
Riesgo: COBERTURA “B” Terremoto, temblor, o erupción volcánica, incluyendo los causados por incendio originado por tales fenómenos de la naturaleza.	US\$15,488,425.12
Riesgo: COBERTURA “C” Huracán, ciclón, tempestad, vientos, inundaciones, desbordamiento y alza de nivel de aguas, enfangamiento, hundimiento o deslizamiento de terreno, derrumbes y desprendimiento de tierra o de rocas.	US\$15,488,425.12

Además, se contratarán las pólizas de Líneas Aliadas que se consideren necesarias para asegurar debidamente el proyecto de construcción.

### **Proyecto de Construcción: Torre Ámbar II**

#### Desarrollo del Proyecto de Construcción.

El proyecto de construcción contempla el desarrollo de un edificio de Apartamentos denominado Torre Ámbar II, de uso residencial, con un diseño moderno y sostenible, el cual consistirá en un condominio vertical de 154 unidades habitacionales, distribuidas en apartamentos de una, dos y tres habitaciones. El edificio contará con diversas amenidades como gimnasios, salones de usos múltiples, áreas de lounge, espacios de estacionamiento y áreas verdes. Las características generales del proyecto se incluyen en el **Anexo 1** de este prospecto.

Con base en las proyecciones actuales, y a la fecha de elaboración del presente prospecto, la fecha estimada de finalización del proyecto de construcción es abril de 2028.

Durante el proceso constructivo, Atlántida Titularizadora, S.A., en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización pondrá a disposición del constructor el inmueble en el que se llevará a cabo los trabajos para la construcción del proyecto, así como los documentos de trámite de permisos, licencias y demás autorizaciones que se requieren para su realización, obligándose a realizar los desembolsos según las estimaciones correspondientes para la ejecución de la obra y la adquisición de bienes y servicios para el desarrollo del proyecto de construcción.

De igual forma, Atlántida Titularizadora, S.A. mantendrá durante el proceso constructivo comunicación periódica con el Supervisor de la obra a fin de recibir los informes en los que se detallen las labores realizadas durante el período que cubre, el resumen de actividades efectuadas durante el período, la situación general de la obra, avance, fotografías, etc. Asimismo, se mantendrán reuniones periódicas e inclusive visitas a la obra.

#### Comercialización y Venta

Dado que el Proyecto de Construcción contempla la venta de las unidades habitacionales, la comercialización de estas será realizada por el Comisionista, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los contratos correspondientes.

#### Permisos

De conformidad con la normativa vigente, previo a la transferencia del inmueble por parte del Originador al Fondo de Titularización, Atlántida Titularizadora, S.A., deberá cerciorarse que el proyecto de construcción que pretenda desarrollarse cuente con todos los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico de la jurisdicción en la que el proyecto pretenda ser desarrollado, así como las solvencias de pago de las tasas de impuesto requeridos para llevar a cabo el proyecto. Asimismo, en el Contrato de Titularización, se incluye el detalle de los permisos correspondientes para el proyecto de construcción del que se trate. Durante la ejecución del proyecto y hasta la transferencia del mismo, Atlántida Titularizadora, S.A., deberá tramitar las renovaciones y gestión de los permisos que así lo requieran. Los permisos de construcción asociados al proyecto Torre Ámbar II se presentan en el **Anexo 4**.

a) Permiso de Tala de Árboles

Según certificación emitida el 8 de marzo 2024, el Concejo Municipal de Nuevo Cuscatlán autorizó la tala de 88 árboles y 6 arbustos para el desarrollo denominado calle de acceso al Polígono A, Proyecto KALAMANDA, permitiendo así el ingreso a la zona de desarrollo donde se ubica el subproyecto Torre Ámbar II.

b) Permiso de Terracería

Con fecha 22 de abril de 2024, la Alcaldía de Nuevo Cuscatlán, extendió el permiso de terracería en el proyecto “Polígono A” (Calle de Acceso a Polígono A, Polígono A- Porción B1).

c) Permiso de Construcción Obras de Urbanización

El Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano del Distrito de Nuevo Cuscatlán, Alcaldía Municipal de La Libertad Este, bajo el expediente DNC-PCOU0002-24, extendió el permiso de construcción de obras de urbanización en fecha 11 de diciembre 2024.

d) Permiso de Construcción

El Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano del Distrito de Nuevo Cuscatlán, Alcaldía Municipal de La Libertad Este, bajo el expediente DNC-PCOU0001-24, con fecha 6 de diciembre 2024, extendió el permiso de construcción de Condominios Ámbar 1, Ámbar 2 y Ámbar 3.

#### Estudio de Factibilidad Técnico – Económica.

Se presenta el Estudio de Factibilidad Técnico – Económica en el **Anexo 5** de este Prospecto, el cual contiene información técnica y financiera que permita a los potenciales inversionistas de los títulos emitidos en virtud del proceso de titularización, evaluar las potencialidades del proyecto, así como sus principales desventajas y demás información.

El estudio de factibilidad señala el punto de equilibrio para realizar la ejecución del proyecto, especificando la probabilidad de obtención de los ingresos por venta de los apartamentos a construirse. Además, incluye un

análisis de sensibilidad y escenarios alternativos, así como los costos asociados al proyecto, el presupuesto y otra información financiera del proyecto.

Asimismo, el estudio presenta un estudio básico de mercado que aborda un análisis de la economía local incluyendo el análisis de mercado: estudio de la demanda y oferta por un tipo de propiedad y análisis de comerciabilidad.

### **Políticas Aplicables al Inmueble y al Proyecto Inmobiliario**

#### **A) Políticas de Administración de los Activos Titularizados.**

La administración integral del Fondo de Titularización corresponderá a Atlántida Titularizadora, S.A., no obstante, en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, Atlántida Titularizadora, S.A., podrá contratar a un Comisionista, el cual estará facultado para ejercer las funciones de administración y/o gestión del proyecto de construcción, administración y comercialización de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización. Las facultades y obligaciones del comisionista serán determinadas en el Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble.

La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de Atlántida Titularizadora, S.A., quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la Superintendencia del Sistema Financiero y el Representante de los Tenedores de Valores, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que Atlántida Titularizadora, S.A., pueda reclamar al Comisionista con motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que este realice durante la vigencia del contrato suscrito.

#### **B) Política de Financiamiento.**

El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir Préstamos bancarios u obtener liquidez indirectamente a través del mercado de capitales posterior a la emisión de valores de Titularización- Títulos de Participación, conforme a las condiciones y tasas de mercado.

Adquisición de financiamiento con entidades bancarias: las únicas instituciones que podrán otorgar créditos son las instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera.

Financiamiento indirecto a través del mercado de capitales: el Fondo tiene la facultad de enajenar los activos a Título Oneroso con la finalidad última de obtener financiamiento en el mercado de capitales.

Para la obtención de financiamiento, independientemente de su procedencia, se tendrá en consideración los siguientes parámetros:

- Objetivos de la adquisición del financiamiento

La Adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularizadora tendrá como finalidad cualquier destino que sea aprobado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, como por ejemplo y sin estar limitado a los cambios en la estructura de capital, construcción, mantenimiento y remodelación del inmueble.

- Límite de endeudamiento.

El Fondo podrá adquirir obligaciones financieras con acreedores financieros, pudiendo contabilizar en sus libros los montos de financiamiento según sean autorizados por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores

- Garantías.

la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo incluyendo los beneficios de póliza de seguro contra todo riesgo sobre construcciones, mobiliario y equipo.

- Plazo.

En ningún caso, el plazo del financiamiento podrá ser mayor al plazo de la emisión.

- Administración del financiamiento.

La Sociedad Titularizadora de común acuerdo con el Comisionista, será la encargada de pactar los términos y condiciones del financiamiento, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos relacionados al financiamiento, incluyendo pero no limitándose a: contratos de créditos, contratos de crédito sindicado, contratos de mutuo Hipotecario, Contratos de Promesa de cesión o cesión Irrevocable a Título oneroso de derechos sobre flujos Financieros futuros. Queda expresamente autorizada la sociedad Titularizadora para: **a)** Pactar condiciones especiales de cumplimiento obligatorio con los acreedores Financieros; y **b)** realizar prepagos de capital.

- C) Criterios de Selección de los Peritos Valuadores.

La selección del perito valuador será acordada por Atlántida Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización tomando en cuenta su pertenencia al Registro Público de Peritos Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero, la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

La periodicidad del valúo será anual, sin embargo, en caso de Atlántida Titularizadora lo considere necesario, se podrá hacer avalúos con una mayor periodicidad.

- D) Comercialización.

Según lo establecido en el Contrato de Titularización, conforme a la característica y la política para la comercialización de los apartamentos que forman parte del inmueble de Torre de Apartamentos Torre Ambar II, Atlántida Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a quien podrá ejercer las funciones de comercialización.

Inicialmente, la sociedad INVERSIONES BRIKO, S.A. de C.V., será nombrada con cargo al Fondo de Titularización, por Atlántida Titularizadora, S.A. para desempeñar en mandato la comercialización del inmueble o parte del inmueble. En ese sentido, es convenido que el encargo antes indicado, se entenderá referido, pero

no se limita, a la facultad de BRIKO de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la comercialización del inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción del Proyecto sea necesario realizar correspondientes a la comercialización, mercadeo, publicidad, promoción y en general todas aquellas acciones que permitan que cada uno de los componentes que conformarán el Proyecto, puedan empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado la etapa de construcción de cada uno de ellos.

Durante el proceso de comercialización Atlántida Titularizadora, S.A. mantendrá comunicación periódica para conocer de las estrategias de comercialización, publicidad, recopilación de documentación y demás procesos y gestiones relacionadas con la comercialización.

E) Prelación de Pago para Liquidación del Fondo 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.

F) Procedimientos, Políticas y Lineamientos para el Desarrollo, Construcción y Rendimiento del Proyecto Inmobiliario

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización tiene por objeto integrar el inmueble destinado al diseño, desarrollo, construcción, supervisión, financiamiento, comercialización y rendimiento del Proyecto de Construcción denominado Torre Ámbar II. De acuerdo con lo establecido en el Contrato de Titularización, la Titularizadora queda expresamente facultada para gestionar la contratación, realización de reintegros y pagos por la adquisición de bienes y servicios necesarios durante la operatividad y proceso constructivo del proyecto inmobiliario.

Asimismo, para la adecuada ejecución del proyecto, Atlántida Titularizadora, S.A., podrá contratar de forma gratuita u onerosa y con cargo al Fondo de Titularización a un comisionista para encargarle las funciones de administración del inmueble y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de entenderse referido a la facultades siguientes pero no limitadas a: i) Gestionar la construcción, diseño, desarrollo, ejecución, supervisión 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 requeridas conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto de Construcción, y ii) Gestionar la comercialización, promover, la venta, de forma total o parcial del Proyecto de Construcción.

La administración del comisionista inicialmente incluye, pero no se limita a realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la contratación de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación necesaria para llevar a cabo el Proyecto de Construcción, y ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la venta de apartamentos del proyecto de construcción Torre Ámbar II y su transferencia a la cuenta que Atlántida Titularizadora, S.A., designe, de

contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, y operación por cuenta del fondo de titularización de conformidad con lo pactado en los contratos correspondientes.

G) Política de Adquisición y Venta de Bienes Inmuebles.

La Titularizadora adquirirá el bien inmueble que integre el Fondo exclusivamente para el cumplimiento del objeto del Fondo de Titularización de Inmuebles para la construcción, diseño, el desarrollo, la ejecución, la supervisión, la venta, el rendimiento y financiamiento del Proyecto de Construcción, el cual consiste en la construcción de inicialmente de una torre de apartamentos que totaliza ciento cincuenta y cuatro unidades, proyecto que ha sido previamente denominado en este documento como proyecto de construcción Torre de Apartamentos Ambar II, dicha adquisición se realizará conforme las condiciones de mercado, con debida diligencia y en protección del interés de los Tenedores de Valores. La promoción y venta de los apartamentos que conforman el proyecto estará a cargo de un comisionista contratado para tal efecto, bajo supervisión de la Titularizadora, debiendo enterarse de los dividendos derivados de dichas operaciones, procurando por el beneficio de los Tenedores de los Valores.

## VII. INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS TENEDORES DE VALORES

Atlántida Titularizadora, S.A. mantendrá a disposición del Representante de los Tenedores, toda la documentación relacionada a la constitución y desempeño del Fondo de Titularización que represente; tal como los contratos de servicios, los informes de valuación, los informes de supervisión y los reportes del auditor externo. Asimismo, de ser necesario, pondrá a disposición del Representante de Tenedores y del Liquidador nombrado, la información necesaria para la liquidación del Fondo de Titularización, cuando corresponda.

El último Estado Financiero del Fondo de Titularización anual auditado y semestral y su respectivo análisis razonado se encontrarán disponibles en las oficinas de Atlántida Titularizadora, S.A., en la Superintendencia y en las oficinas de los colocadores.

Los Estados Financieros de Atlántida Titularizadora, S.A. y el último Informe de Gobierno Corporativo se incluyen como **Anexos 6 y 7**, respectivamente, del presente Prospecto.

Asimismo, se presentan en el **Anexo 8** de este Prospecto los Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01 y su base de proyección.

De acuerdo al artículo 61 de la Ley de Titularización de Activos, Atlántida Titularizadora, S.A. deberá publicar en dos periódicos de circulación nacional los estados financieros del Fondo de Titularización, al treinta de junio y al treinta y uno de diciembre de cada año; este último deberá ir acompañado del dictamen del auditor externo, los cuales también podrán ser consultados, con la misma periodicidad, en la página web del Estructurador, cuyo sitio web se detalla en la Contraportada de este Prospecto.

Adicionalmente, Atlántida Titularizadora, S.A. deberá poner a disposición de los Tenedores de Valores, por lo menos dos veces en el año, los estados financieros del Fondo de Titularización, referidos a fechas diferentes a las anteriores.

## VIII. GANANCIAS, PÉRDIDAS Y REDENCIÓN ANTICIPADA

### 1. Ganancias y Pérdidas

1.1 De las Ganancias y Pérdidas provenientes de la operatividad del Proyecto Torre Ambar II Los Tenedores de los Títulos de Participación pueden esperar dos fuentes de rentabilidad:

A. Dividendos provenientes de las utilidades del Proyecto Torre Ambar II. La distribución de dividendos se realizará conforme a la siguiente política:

Atlántida Titularizadora, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo 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.
- B. Ganancias de capital provenientes de la venta de los valores de titularización en el mercado secundario en la Bolsa de Valores. Esta ganancia se obtendrá únicamente si se realiza a un precio mayor al valor de adquisición del título.

De producirse situaciones que impidan la generación de los dividendos proyectados en la operatividad del Proyecto no se repartirán dividendos y el valor de los Títulos de Participación se verá afectado por la disminución en el Valor del Activo Neto.

1.2 Eventuales Pérdidas y Redención Anticipada.

Conforme al artículo 74 de la Ley de Titularización de Activos, de producirse situaciones que impidan la generación proyectada del flujo de fondos y, una vez agotados los recursos del Fondo de Titularización, los Tenedores de Valores deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan

como consecuencia de tales situaciones, sin perjuicio de exigir el cumplimiento de las garantías establecidas en el Contrato de Titularización.

En caso de presentarse circunstancias económicas y financieras que pongan en riesgo el flujo de fondos proyectado establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá a los Tenedores de Valores decidir si se da una redención anticipada de los valores, para la cual será necesario el acuerdo tomado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores.

En el evento que el proceso de titularización generase pérdidas causadas por dolo o culpa imputables directamente a Atlántida Titularizadora, S.A., declaradas como tales por juez competente en sentencia ejecutoriada, los Tenedores de Valores podrán ejercer las acciones contempladas en las disposiciones legales pertinentes con el objeto de obtener el pago y las indemnizaciones a las que hubiere lugar.

## **2. Redención anticipada de los valores a opción del emisor:**

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 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.

## IX. INFORMACIÓN DE LA TITULARIZADORA

<b>Denominación social</b>	Atlántida Titularizadora, Sociedad Anónima
<b>Nombre comercial</b>	Atlántida Titularizadora
<b>Número de Identificación Tributaria (N.I.T.)</b>	0614-180321-102-1
<b>Números y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil</b>	TA-0001-2021, 13 de agosto de 2021
<b>Dirección de la oficina principal</b>	Edificio Centro Financiero Banco Atlántida El Salvador, Boulevard Constitución y 1ra Calle Pte. No 3538, Colonia Escalón, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador, C.A.
<b>Teléfono y Fax</b>	(503) 2223-7676
<b>Correo electrónico</b>	<a href="mailto:info@atlantidatitularizadora.sv">info@atlantidatitularizadora.sv</a>
<b>Accionista Relevante</b>	Banco Atlántida El Salvador, S.A. con una participación del 99.99266% Ver Anexo 9: Certificación de Accionistas Relevantes de Atlántida Titularizadora, S.A.
<b>Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por el Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.</b>	Inscripción de Atlántida Titularizadora, S.A. como emisor de Valores, mediante resolución de Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador No. EM-49/2022, de fecha 8 de septiembre de 2022.
<b>Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero</b>	Asiento Registral de Atlántida Titularizadora, S.A. como emisor de Valores, en sesión No. CD-40/2022, de fecha 19 de agosto de 2022.
<b>Nombramiento Junta Directiva e Inscripción</b>	La inscripción de la credencial de Junta Directiva se encuentra asentada al número 323 del Libro 4942 del Registro de Sociedades de fecha once de marzo de dos mil veintiséis.

## MIEMBROS DE JUNTA DIRECTIVA

	Director	Cargo	Asiento RPB
<b>Nómina de la Junta Directiva y cargos desempeñados</b>	Arturo Herman Medrano Castañeda	Director Presidente	AD-0741-2019
	Guillermo Bueso Anduray	Director Vicepresidente	AD-0665-2019
	Franco Edmundo Jovel Carrillo	Director Secretario	AD-0596-2019
	María José Agüero Lara	Primer Director Suplente	*En trámite
	Gabriel Eduardo Delgado Suazo	Segundo Director Suplente	AD-0926-2019
	Enrique Antonio García Dubón	Tercer Director Suplente	AD-0641-2019

A continuación, se incluye un breve resumen de la experiencia e información relevante de los directores de Atlántida Titularizadora, S.A.:

### **Arturo Herman Medrano Castañeda**

Es abogado y notario, con un Máster en Leyes. Como parte de su experiencia laboral se ha desempeñado como Director de diferentes sociedades del Grupo Financiero Atlántida en Honduras, tales como: Seguros Atlántida, Banco Atlántida y AFP Atlántida. Actualmente, es Director Presidente de la Junta Directiva de Banco Atlántida El Salvador.

### **Guillermo Bueso Anduray**

Es Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, con un Máster en Desarrollo de Bancos y otro en Administración de Empresas (MBA). Dentro de su experiencia profesional está la de ser Director Presidente de Banco Atlántida en Honduras. También, ha sido catedrático de Estrategia Empresarial en la Universidad de San Pedro, Honduras. Actualmente, es Director Vicepresidente de la Junta Directiva de Banco Atlántida El Salvador.

### **Franco Edmundo Jovel Carrillo**

Es Licenciado en Ciencias Jurídicas, con un diplomado en Asuntos Legales de los Negocios Internacionales. Ha sido el Director legal de Banco Agrícola y Banco HSBC Salvadoreño (actualmente Davivienda), además de consultor asociado de Coinfin. Asimismo, es asesor legal de Corporación de Inversiones Atlántida y de Inversiones Atlántida. Actualmente, es Vicepresidente de Asesoría Jurídica y Director Secretario de la Junta Directiva de Banco Atlántida El Salvador.

### **María José Agüero Lara**

Es Licenciada en Finanzas de la Universidad Tecnológica Centroamericana (UNITEC); Maestría en Administración Internacional de Empresas (IMBA) del IE Business School. Dentro de su trayectoria profesional, ha sido Gerente de Organismos Internacionales y Programas Especiales, Vicepresidente Adjunto Negocios Internacionales. Actualmente, es la Vicepresidente de Negocios Internacionales de Banco Atlántida, S.A. (Honduras).

### **Gabriel Eduardo Delgado Suazo**

Licenciado en Administración de Empresas de la Universidad Nacional Autónoma de Honduras; Maestría en Administración de Empresas del Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE); Coordinador del Régimen Especial de Aportaciones Privadas; Secretario Fondo de Retiro Bancatlán, Secretario de Comité de Inversiones (Banco Central de Honduras), Instructor de Diplomado de Recursos Humanos (UNITEC); Jefe División de Compensación y Otros Servicios y Jefe Departamento de Recursos Humanos, ambos del Banco Central de Honduras; Vicepresidente Corporativo de Recursos Humanos Banco Atlántida, S.A. (Honduras); Gerente General Honduras Medical Center; Director de Banco Atlántida El Salvador, S.A., de

Atlántida Vida, S.A. Seguros de Personas, entre otros.

**Enrique Antonio García Dubón**

Licenciado en Economía de la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas; Maestría con Especialidad en Banca y Finanzas otorgado por la Universidad Estatal de Texas en Estados Unidos. Fue Coordinador del Programa Regional de Pagos y del Comité de Sistema de Pagos del Consejo Monetario Internacional, Ha impartido docencia especializada de materia económicas en la Universidad Centroamericana “J.S. Cañas” de El Salvador (1980-1984) y Universidad Autónoma Centroamericana de Costa Rica (1993-1994). Adicionalmente a la docencia, se desempeñó como Jefe de Redacción del Boletín de Ciencias Económicas de la Universidad Centroamericana “J.S. Cañas” entre 1981 y 1983; y como asesor económico de la Asociación Bancaria Salvadoreña (ABANSA), entre 1983-1985. Actualmente funge como Tercer Director Suplente de Atlántida Titularizadora y como Director en Banco Atlántida El Salvador, S.A. y Seguros Atlántida, S.A. entre otros.

El 18 de marzo de 2021, a las ocho horas con treinta minutos y ante los oficios de la Licenciada Yesenia de Lourdes Magaña Sandoval, fue constituida Atlántida Titularizadora, Sociedad Anónima con nacionalidad salvadoreña sujeta al régimen de capital fijo. Lo anterior, previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero, quien a través de su Superintendente Lic. Héctor Gustavo Villatoro, notificó en fecha 12 de marzo de 2021 que el Consejo Directivo de la misma de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, había acordado autorizar la constitución social de Atlántida Titularizadora, S.A. La escritura de constitución de Atlántida Titularizadora, fue inscrita el día 23 de abril de dos mil veintiuno en el Registro de Comercio al número 5 del libro 4354 del Registro de Sociedades.

Posteriormente en fecha 08 de junio de 2022, y ante los oficios del Lic. Rafael Alberto Mendoza Calderón se llevó a cabo modificación al Pacto Social, en la cual se modifican las cláusulas debido al aumento del capital social mínimo de la Sociedad y reúne el resto sin modificar en dicho instrumento que contiene el nuevo Pacto Social íntegro de la Sociedad, el cual fue inscrito en el Registro de Comercio al número 2 del libro 4588 del Registro de Sociedades el día veintiocho de junio de dos mil veintidós.

En fecha 05 de julio de 2024, y ante los oficios del Lic. José Manuel Cañas Kurz se llevó a cabo modificación al Pacto Social, en la cual se modifican las cláusulas debido al aumento del capital social mínimo de la Sociedad y reúne el resto sin modificar en dicho instrumento que contiene el nuevo Pacto Social íntegro de la Sociedad, el cual fue inscrito en el Registro de Comercio al número 66 del libro 4898 del Registro de Sociedades el día veintinueve de julio de dos mil veinticuatro.

En esta Escritura Pública consta: Que la denominación de la sociedad es como aparece consignada; que su domicilio es la ciudad de San Salvador; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad con la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que la administración de la sociedad estará confiada a una Junta Directiva integrada por 3 directores propietarios y tantos Directores suplentes como propietarios se hayan electo, quienes durarán en sus funciones 5 años a partir de su inscripción en el Registro de Comercio.

Atlántida Titularizadora, S.A., a esta fecha, no tiene litigios promovidos en su contra.

Con relación al Gobierno Corporativo, se presenta el último informe en el **Anexo 7** de este prospecto, y el cual se encuentra alojado en el siguiente enlace:

[https://www.atlantidatitularizadora.com.sv/wp-content/uploads/2026/03/Informe\\_de\\_Gobierno\\_Corporativo\\_2025\\_Titularizadora\\_v3.pdf](https://www.atlantidatitularizadora.com.sv/wp-content/uploads/2026/03/Informe_de_Gobierno_Corporativo_2025_Titularizadora_v3.pdf)

### **INFORMACIÓN RELEVANTE**

Atlántida Titularizadora, S.A., no cuenta con hechos relevantes ni litigios promovidos en su contra a la fecha de elaboración de este proyecto.

### **EMISIONES ADMINISTRADAS**

Atlántida Titularizadora, S.A., a la fecha cuenta con dos emisiones de valores asentadas en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, así:

#### **VALORES DE TITULARIZACIÓN – TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN CON CARGO AL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA PLAZA MUNDO USULUTÁN – VTATPMU**

Bajo el número de Asiento Registral EM-0018-2023 de fecha 17 de mayo de 2023 tiene registrada la emisión de Valores De Titularización - Títulos de Participación Con Cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután - VTATPMU, por un monto de hasta US\$25,500,000.00 y tiene como finalidad el desarrollo del proyecto de construcción denominado Plaza Mundo Usulután, para su administración, operación, arrendamiento, para con ello generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. Los inmuebles bajo los cuales se desarrollará este proceso de construcción se encuentran ubicados en el departamento de Usulután.

#### **VALORES DE TITULARIZACIÓN – TÍTULOS DE DEUDA CON CARGO AL FONDO DE TITULARIZACIÓN ATLÁNTIDA TITULARIZADORA LAGEO VCERO UNO– VTATLAGEO01**

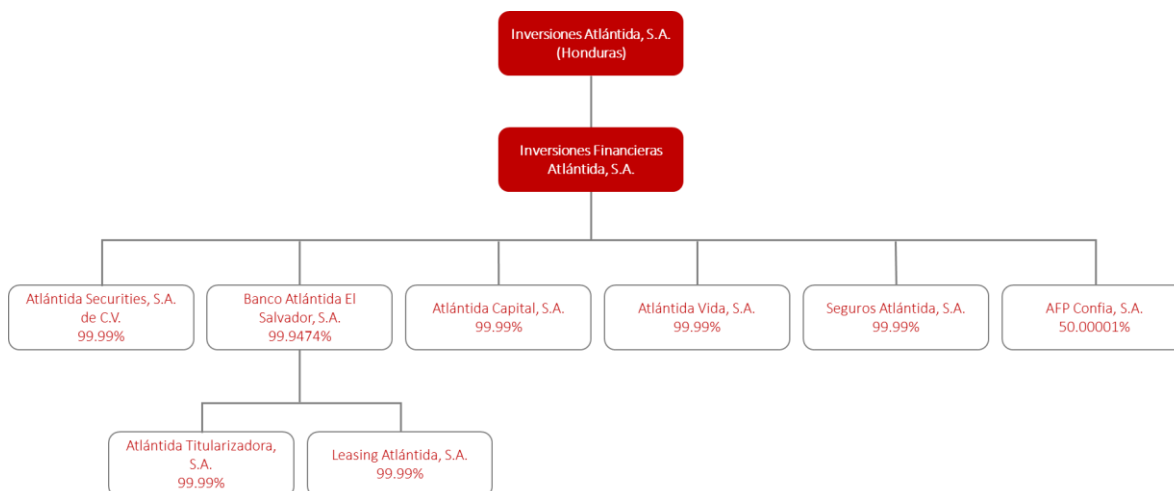
Bajo el número de Asiento Registral EM-0023-2023 de fecha 25 de septiembre de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Deuda con Cargo al Fondo de Titularización Atlántida Titularizadora LAGEO Cero Uno, que puede abreviarse VTATLAGEO01, por un monto de hasta US\$50,000,000.00 y tiene como finalidad la adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros de una porción correspondiente a los primeros ingresos de cada mes provenientes de las ventas en el Mercado Regulador del Sistema, descontados y Trasferidos directamente por la Unidad de Transacciones, S.A. de C.V., según el mecanismo establecido por el Reglamento de Operación del Mercado Mayorista y el Sistema de Transmisión Basado en Costo de Producción (ROBCP), una vez cumplida la obligación de enterar el monto de cesión mensual o canceladas las obligaciones con el FONDO DE TITULARIZACIÓN HENCORP VALORES LAGEO CERO UNO.

## GRUPO EMPRESARIAL

En el año 2018, se concretó la conformación del Conglomerado Financiero Atlántida. Dicho conglomerado está conformado por instituciones financieras de prestigio y con una alta proyección en los mercados financieros de El Salvador. Inversiones Financieras Atlántida, Sociedad Anónima es la Empresa Controladora de Finalidad Exclusiva para todo Grupo Atlántida en El Salvador, siendo sus subsidiarias:

- Banco Atlántida El Salvador, S.A.
- Atlántida Titularizadora, S.A.
- Leasing Atlántida, S.A.
- Atlántida Securities, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
- Atlántida Capital, S.A., Gestora de Fondos de Inversión.
- Atlántida Vida, S.A., Seguros de Personas
- Seguros Atlántida, S.A.
- AFP Confía, S.A.

La sociedad Inversiones Financieras Atlántida, S.A. es una “Sociedad Controladora de Finalidad Exclusiva,” de conformidad con la Ley de Bancos, y su finalidad comprende la inversión en más del cincuenta por ciento del capital de las entidades que de conformidad con la ley puedan integrar un conglomerado financiero.



## X. INFORMACIÓN DEL ORIGINADOR, ADMINISTRADOR Y COMERCIALIZADOR

<b>Denominación Social:</b>	Inversiones Briko, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse BRIKO, S.A. DE C.V.
<b>Número de Identificación Tributario:</b>	0614-210618-102-1
<b>Sector Económico:</b>	Sector Inmobiliario.
<b>Actividad Económica:</b>	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por otras actividades de servicios no clasificados previamente.
<b>Oficinas Administrativas:</b>	Calle Lib 12 S, Finca el Matazano, proyecto Portales del Bosque contiguo a Quintas de Santa Elena. Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de la Libertad Este, Departamento de La Libertad, El Salvador, C.A.

Además, se hace constar que, respecto al proceso de titularización, en el que “INVERSIONES BRIKO, S.A. de C.V.” participa en su calidad de Originador, Comisionista y Comercializador, no existe relación de propiedad con el resto de los participantes de la emisión.

### Antecedentes

INVERSIONES BRIKO, S.A. de C.V., es una sociedad de nacionalidad salvadoreña con domicilio del distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de la Libertad Este, departamento de La Libertad, que ha incursionado en el sector inmobiliario salvadoreño desarrollando proyectos residenciales.

### Estructura Accionaria:

La estructura accionaria de INVERSIONES BRIKO, S.A. de C.V., se encuentra debidamente integrada de conformidad con el detalle que se presenta a continuación:

<b>Accionista</b>	<b>Participación</b>
Jubilee Universal Ventures de R.L.	34.45%
Grupo Gramo, S.A. de C.V.	65.54%
Erick Ernesto Granillo Funes	0.01%

### Órgano de Administración

La administración de la sociedad se confía a un Administrador Único Propietario y a su respectivo Suplente, quienes han sido designados por un plazo de siete años y se encuentra integrada de la siguiente manera:

Nombre	Cargo
Erik Ernesto Granillo Funes	Administrador Único Propietario
Vicente Eduardo Graniello Pérez	Administrador Suplente

#### **Régimen de retiro de activos extraordinarios**

Conforme al Contrato de Titularización, los Activos Extraordinarios que por cualquier causa llegase a adquirir el Fondo de Titularización deberán ser liquidados en los seis meses siguientes contados a partir de su fecha de adquisición. Si al finalizar el sexto mes desde su adquisición no se hubieran liquidado los Activos Extraordinarios, la Titularizadora deberá venderlos en pública subasta dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que expire el plazo, previa publicación de dos avisos en dos diarios de circulación nacional en El Salvador, en los que se expresará, claramente, el lugar, día y hora de la subasta y el valor que servirá de base a la misma. La base de la subasta será el valor real de los Activos Extraordinarios determinado por un perito valuador calificado o que pertenezca a un registro reconocido por la Superintendencia del Sistema Financiero, y designado por la Titularizadora. En caso de que no hubiere postores, se repetirán las subastas a más tardar cada dos meses. Si después de realizada una subasta apareciere un comprador que ofrece una suma igual o mayor al valor que sirvió de base para dicha subasta, la Titularizadora podrá vender el Activo Extraordinario, sin más trámite, al precio de la oferta.

#### **Forma de disponer de bienes remanentes**

Conforme al Contrato de Titularización, si después de haber cumplido con las obligaciones con los Tenedores de Valores, y con terceros, hubiere algún activo remanente en el Fondo de Titularización, este se distribuirá como Dividendo entre los Tenedores de Valores.

#### **Administración de remanentes**

Siempre y cuando existan Remanentes en el Fondo de Titularización, los Remanentes serán mantenidos bajo la administración directa de la Titularizadora o bajo la administración de un tercero hasta que éstos se entreguen como Dividendo, sin perjuicio de los derechos de terceros, a los Tenedores de Valores.

#### **Políticas de administración de los activos titularizados**

De conformidad con el Contrato de Titularización, la Titularizadora podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para encargarle las funciones de administración del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de entenderse referido a la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos y su transferencia a la cuenta que la Titularizadora designe, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, POR CUENTA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de la Titularizadora, quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la Superintendencia del Sistema Financiero y el Representante de los Tenedores de Valores, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que la Titularizadora pueda reclamar con motivo

de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que se realicen durante la vigencia del contrato suscrito.

Para la administración del Inmueble se suscribirá un contrato de Comisión, o bajo cualquier otro título, con INVERSIONES BRIKO para la administración del proyecto inmobiliario. Los aspectos relacionados con la custodia y administración del activo titularizado, incluyendo sus principales obligaciones y facultades, se describen en los apartados XIII y XIV de este Prospecto.

## XI. INFORMACIÓN DEL CONSTRUCTOR

Inversiones Briko, S.A. de C.V. promovió un concurso privado para la contratación tanto de la empresa Constructora como de la empresa Supervisora del Proyecto. Asimismo, en línea con lo establecido dentro del contrato de titularización del Fondo de Titularización, la figura del Constructor recae en la entidad que será la responsable de ejecutar el Proyecto Inmobiliario. Para la designación de este, se necesita de la acreditación de su experiencia comprobada dentro del sector construcción, así como la participación previa en proyectos de misma naturaleza o escalas similares, respaldado con documentación verificable.

La ejecución de la obra estará a cargo de **Construcciones Nabla S.A de C.V.**, empresa fundada en 1992 en Guatemala, con presencia en toda la región centroamericana. El grupo está conformado por diversas empresas especializadas en distintas áreas del sector construcción, que operan con recursos e infraestructura propios, lo que le permite atender proyectos de distinta naturaleza y complejidad.

Construcciones Nabla S.A de C.V. cuenta con amplia trayectoria en la ejecución de proyectos industriales y de infraestructura en la región, destacándose por ofrecer soluciones integrales que incluyen ingeniería, construcción, estructuras metálicas, gestión de suministros, transporte y logística. Su enfoque en ingeniería de valor le permite optimizar la eficiencia, calidad y seguridad en sus operaciones, respaldando su idoneidad como constructor del proyecto.

Para la selección de la empresa constructora se elaboraron las bases de licitación donde se establecieron los requerimientos mínimos a solicitar a las empresas para que puedan ofertar. Adicionalmente, se solicitaron al menos tres ofertas técnico-económica de las cuales se seleccionó a la empresa que cumpla los mejores requisitos, en virtud del proyecto a realizar, y de acuerdo a los criterios establecidos en las Normas Técnicas para la Titularización de Inmuebles (NDMC-20).

Los requisitos mínimos por solicitar a las empresas constructoras son:

ID	CATEGORIA	ACTIVIDADES MÍNIMAS
1.0	<b>SEGURIDAD OCUPACIONAL Y VIAL</b>	Desarrollar e implementar un Plan de seguridad Ocupacional que cumpla como mínimo los requerimientos de la legislación local. Colocar señalética y elaborar el mapa de riesgos actualizado al avance de obra. Toda la señalética para estos fines será por cuenta del ofertante el suministro e instalación.
		Elaboración de informe de incidentes y corrección de procedimientos para evitar que sucedan, así como la cuantificación y publicación en un lugar visible para personal de administración los días sin accidentes.

ID	CATEGORIA	ACTIVIDADES MÍNIMAS
		En colaboración con las autoridades sanitarias locales, el CONTRATISTA se asegurará de que el sitio del PROYECTO esté siempre provisto de instalaciones de primeros auxilios e identificar servicios expeditos de enfermería y ambulancia cuando la emergencia lo amerite, así como de que se tomen medidas adecuadas para satisfacer todos los requisitos en cuanto a bienestar e higiene, así como para prevenir epidemias. Toda la señalética para estos fines será por cuenta del ofertante su suministro e instalación.
2.0	<b>LIMPIEZA Y ORDEN</b>	Limpieza del sector de trabajo. Suministro y mantenimiento de Servicios sanitarios y lavamanos temporales para el personal de campo a razón de 1:25
3.0	<b>PERSONAL</b>	Asignación de personal de dirección idóneo y experimentado Asignación de personal encargado de licitaciones, procesos de compra. Asignación de personal encargado del control de programación y coordinación de subcontratos. Asignación de personal encargado del cumplimiento de las normas de seguridad ocupacional y vial.
4.0	<b>LOGÍSTICA</b>	Desarrollar e implementar un Plan logístico mayormente gráfico que permita entender la secuencia de las actividades y sus tiempos, así como la ubicación y secuencia de obra temporal y corredores logísticos de suministros al interior de la obra, para evitar desabastecimientos que atrasen la construcción. Dicho plan logístico deberá contener la cantidad de maquinaria y equipo en el proyecto para verificar si es lo necesario para el avance requerido en la catorcena en curso. Presidir las reuniones semanales con dos objetivos: 1) coordinar las acciones de avance del proyecto y 2) informar al Propietario, así como requerir aprobaciones estratégicas del proyecto. Suministro de oficinas, bodegas e infraestructura que el contratista requiera de forma temporal en el área de trabajo para la administración y control del proyecto. Está obligado a coordinar con empresas terceras que realicen trabajos simultáneos de modo que no se estorben entre sí. Debiendo coordinar la necesidad de asistir a las reuniones de seguimiento del Subcontratista que considere pertinente.

ID	CATEGORÍA	ACTIVIDADES MÍNIMAS
5.0	<b>PROGRAMACIÓN</b>	<p>Desarrollar y controlar un programa general de trabajo definiendo ruta crítica acotada en el tiempo solicitado e inamovible del propietario. Deberá proporcionar metas catorcenales a todos los involucrados en la etapa constructiva. Acorde a ello, presentar resultados catorcenales de cumplimiento. Si no son cumplidas deberá presentar su estrategia para poner al día el programa de trabajo.</p> <p>El incumplimiento de metas podrá ocasionar sanciones en su contrato como administrador de toda la construcción a cargo.</p>
		Desarrollo y seguimiento del plan de control de submittals.
		Desarrollo y seguimiento al plan de gestión de adquisiciones y compra
		<p>Desarrollar y controlar un programa de actividades catorcenalmente. Debiendo contrastar la curva “S” proyectada contra la real como resumen ejecutivo en cada catorcena. Deberán proponer en las partidas con atrasos un plan de acción para seguimiento en cada reunión. En él deberá colocar indicadores que muestren cumplimiento o desviaciones de la meta, por ejemplo: cantidad de personal a adicionar, cantidad de m2 diarios a avanzar, etc. En cada reunión semanal, deberá proporcionar datos necesarios para tomarse decisiones, tales como: personal en el proyecto por especialidad, maquinaria y equipo en el proyecto, personal técnico administrativo de control</p> <p>entre otros que considere necesario para interactuar en la toma de decisiones.</p>
6.0	<b>CALIDAD</b>	<p>Deberá ser el principal garante del cumplimiento de la calidad del producto terminado. Cumpliendo con los requerimientos de la Supervisión Técnica del Proyecto, más los que le demande su propia experiencia al respecto.</p>
		<p>Elaboración de un plan de control de calidad, estableciendo los procedimientos y pruebas acorde a cada actividad. El plan de control de calidad deberá ser práctico y motivar a un avance ágil, pero controlado de cada una de las etapas, pudiendo resumirse en listas de chequeo que dicten lo que debe revisarse en tres aspectos: aspectos que deben verse antes de iniciar la obra, durante la ejecución de la obra y para dar por recibida la misma. También preparatorias específicas para colados y documentación de campo similar. Debiendo presentar en esta oferta el formato básico a utilizar, el cual será exigido durante la ejecución.</p>
		Cumplimiento de los requerimientos especificaciones técnicas del proyecto
		Utilización de materiales aprobado por la Supervisión Técnica del Proyecto.
		Entrega de planos taller para aprobación de supervisión, previo a cualquier ejecución de obras.
		Entrega de información técnica requerida de los materiales previo a su utilización. (Submittals de materiales y procedimientos).

ID	CATEGORIA	ACTIVIDADES MÍNIMAS
7.0	<b>CONTROL DE COSTOS</b>	Informe a la Supervisión de modificaciones contractuales previo a su implementación.
		Envío de información de costos requeridos por la Supervisión Técnica.
8.0	<b>DAÑOS Y REPARACIONES</b>	Es responsabilidad de contratista modificar, reparar e incluso rehacer obra ejecutadas que no cumpla los estándares mínimos de calidad, de acuerdo con las especificaciones y demostradas por medio de inspecciones y pruebas de control de calidad, o en su defecto hacer que el subcontratista se responsabilice por estos daños, sin que esto represente un costo o tiempo adicional al proyecto.
9.0	<b>SEGUROS</b>	El contratista es responsable de tener asegurado su equipo contra daños y hurto (la adquisición de un seguro contra daños y hurto es opcional del contratista).
10.0	<b>GARANTÍA</b>	Presentar Garantía de Anticipo por un monto del 100% del valor otorgado.
		Garantía de Buena obra, equivalente al 10% del Monto Contractual de Cierre (modificado por las Ordenes de Cambio) y con un período de validez no menor a dos años contados desde la fecha de firma del Finiquito del proyecto. Esta garantía es requisito para la entrega del porcentaje de Retención Contractual.
		Presentar Garantía de Cumplimiento de contrato por un valor del 10% del monto contratado.
11.0	<b>CONTROL DE PAGOS</b>	Deberá compilar, revisar y avalar toda la documentación necesaria para el pago de estimaciones a Subcontratistas. Debiendo presentar un checklist de campo de recepción final de la etapa constructiva debidamente firmado por todas las partes involucradas y los formatos administrativos financieros solicitados por El Propietario.
		Liquidar de forma oportuna, según lo solicite El Propietario, el fondo rotativo a utilizar para los pagos de Subcontratistas.
12.0	<b>INFORMES</b>	Elaboración de un informe mensual indicando el avance físico y financiero de la obra. Debe incluir registro fotográfico con un comentario de los trabajos realizados. En el informe ejecutivo debe contener indicadores que muestren además el estado de apresto del proyecto, es decir: personal y/o subcontratistas por especialidad en el proyecto, maquinaria y equipo, personal administrativo de campo, porcentaje de avance actual y proyectado, entre otros.
		Elaboración de planos "Como Construido" de la obra gris y especialidades, procediendo con actualizaciones mensuales de todos los ajustes realizados.

## XII. INFORMACIÓN DEL SUPERVISOR

Inversiones Briko, S.A. de C.V. promovió un concurso privado para la contratación tanto de la empresa Constructora como de la empresa Supervisora del Proyecto.

La empresa supervisora designada del proyecto es **Project Management Office El Salvador, S.A de C.V (PMO EL SALVADOR, S.A DE C.V)**. La firma, se especializa como supervisora en reducir y controlar riesgos, manejar procesos de gestión de proyectos con un equipo profesional y tecnología, reduciendo los tiempos de entrega, aumentar los ahorros para mejorar los resultados esperados. La firma cuenta con amplia experiencia en la gestión y dirección de proyectos inmobiliarios en el país, aplicando estándares internacionales y respaldada por un equipo técnico con sólida formación y trayectoria en control de obras.

Durante el proceso constructivo, la Titularizadora, pondrá a disposición del Constructor el inmueble destinado para la ejecución del proyecto, y dará seguimiento a la obra mediante coordinación continua con el Supervisor. Asimismo, verificará los pagos al Constructor y a los proveedores de materiales, y realizará visitas periódicas con personal designado, con el objetivo de supervisar el avance y el cumplimiento de los plazos establecidos.

Para la selección de la empresa supervisora se contrató de conformidad a las bases de licitación donde se establecieron los requerimientos mínimos a solicitar a las empresas para que puedan ofertar; quienes deberán contar con al menos cinco años en el desempeño de esta función; así como no deberá tener ninguna vinculación con la empresa constructora del proyecto ni con el Representante de los Tenedores de Valores, así como con los directores y accionistas controladores o relevantes de la constructora y la Titularizadora.

Asimismo, deberá contar con experiencia en proyectos similares a los que supervisaría en el Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01.

El cual tendrá las siguientes responsabilidades mínimas de acuerdo con el artículo 31 de las Normas Técnicas para la Titularización de Inmuebles (NDMC-20):

1. Supervisar y verificar la ejecución del proyecto, de conformidad a los planos de construcción y las especificaciones técnicas según lo programado y lo aprobado;
2. Informar por escrito a la Titularizadora y al Representante de los Tenedores de Valores, la ocurrencia de hechos significativos o de todo acontecimiento de los cuales haya tenido conocimiento en el desempeño de sus funciones, que haga presumir hechos o circunstancias que pudieran poner en riesgo el desarrollo del proyecto, lo anterior, en un plazo no mayor a tres días hábiles después de haber tenido conocimiento del hecho;
3. Elaborar un “Informe de Avance de Obra de un Proyecto de Construcción” con una periodicidad mensual, de conformidad con los lineamientos establecidos en el Anexo No. 7 de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-20). Dicho informe deberá ser enviado a la Titularizadora, quien procederá a publicar en su sitio web con respecto al mismo, los aspectos siguientes: información general relacionada al proyecto, información contractual, información sobre el avance de la obra, programa de la obra y personal, materiales, equipos y herramientas utilizados en el período. La publicación en el sitio web se realizará el mismo día en que el referido informe sea remitido a la Superintendencia; y
4. Elaborar el informe final de entrega del proyecto.

### **Estructura de mando**

Reporta directamente al Fondo quien coordinará todas las acciones en función de los avances y metas de proyecto.

### **Perfil de la empresa a contratar**

Empresa con más de 10 años de experiencia en la supervisión y/o proyectos de similar envergadura en estructuras metálicas de alma llena y alma abierta, estructuras de concreto armado de edificaciones de proyectos residenciales verticales, obras de paso con el MOP. De preferencia con perfil combinado de la construcción y la supervisión.

### **La empresa deberá proveer de:**

Un Gerente con especialidad en estructuras con más de 10 años de experiencia en el área. Con visitas semanales al proyecto y el coaching necesario para los inspectores de supervisión.

Uno o más (según necesidad solicitada por el propietario) Inspectores de Supervisión de Construcción y Estructural en campo con experiencia de al menos 5 años en una de las especialidades arriba detalladas que conforman el perfil de la empresa.

### **Alcances generales**

El jefe de Supervisión de Construcción y Estructural de la empresa Subcontratada, proveerá los Inspectores Supervisores de campo con presencia a tiempo completo, los cuales deberán a su vez cumplir con los requisitos de supervisión especializada en estructuras como se explicó en el apartado anterior. La firma de empresa respaldará sus acciones y proveerá todos los insumos, utilería, computadoras, software y todo lo necesario para el ejercicio de las funciones de campo de la empresa; así como también se encargará de cubrir los costos logísticos y administrativos de su personal en cuanto a viáticos, combustibles, movilidad, estadía, etc. Deberá presentar un primer informe de campaña geotécnica inicial, el cual servirá como referencia y seguimiento de campo.

### **Responsabilidades del jefe de Supervisión de Construcción y Estructural**

Las siguientes actividades no deben limitar las acciones de la empresa acorde a su experiencia en el rubro para lograr un excelente resultado de los servicios, por lo que puede aportar valor con su desempeño a las siguientes acciones mínimas:

1. Proveer los insumos técnicos necesarios a los inspectores de supervisión para el correcto ejercicio de sus labores de campo.
2. Dar seguimiento a la campaña geotécnica inicial y adecuarla a los resultados en el proceso, cuando sea necesario y justificado.
3. Dar seguimiento administrativo al recurso humano delegado por la empresa de modo de cubrir las necesidades de presencia en campo de los inspectores en el horario que se necesite por parte de la empresa Constructora Contratista. Debiendo apearse al horario y programación por ellos establecida. Toda asistencia de campo debe ser respaldada por el Ingeniero de Proyectos quien delegará la persona de control de asistencia a quien corresponda.
4. Asegurar el suministro de papelería, equipos de computación, programas y demás tareas administrativas para el correcto desempeño de las labores de inspectores de campo.
5. Prever necesidades de puntos de control obligatorios, preparatorias, incidencias de calidad que deban

ser observadas por sus inspectores de campo.

6. Prever y recomendar correctos procedimientos y pruebas técnicas de suelos para cimentaciones.
7. Proponer formatos de preparatorias al Propietario.
8. Firmar informe ejecutivo mensual como máxima autoridad a cargo de la Supervisión en este rubro en la organización de construcción del proyecto.
9. Revisar y dar recomendaciones de las tendencias de resultados de materiales provistas por laboratorio subcontratado por La Propietaria.
10. Solicitar y prever pruebas especializadas para suelos y materiales.
11. Proveer soluciones de consultoría menor por bitácora, es decir, aquellos que no impliquen una reconceptualización de modelos estructurales.
12. Revisar y compatibilizar interferencias que existan con otras disciplinas para el correcto desempeño estructural de las obras supervisadas. Proveyendo de ser necesario soluciones de consultoría menor; si no fuese posible, dará seguimiento con el Diseñador contratado por la Propietaria hasta cerrar el caso y que las obras no se detengan por falta de solución constructiva.

### **Responsabilidades de los Inspectores de Supervisión de Construcción y Estructural**

1. Supervisión del proceso constructivo en horarios que estén acorde a las necesidades del constructor para lograr avance en las metas de proyecto. Las verificaciones del proceso constructivo no deben limitarse a una sola acción, sino al conjunto de acciones necesarias para la correcta construcción de la obra. Es decir, logrando identificar de la generalidad todo lo necesario para que la construcción se desarrolle de manera integral, en el tiempo correcto y con la seguridad estructural certificada, aun de los implementos utilizados para la construcción, ya sean andamios, formaletas, sujetadores, logística constructiva, entre otras. Participará, aunque no limitadamente a ello, de las siguientes actividades como mínimo:
  - a. Revisión de preparatorias preparadas por el contratista
  - b. Verificación del desarrollo del proyecto acorde a planos
  - c. Revisión y aprobación de submittals y planos taller
  - d. Revisión de armados estructurales y plantillas en obra de banco
  - e. Revisión y aprobación de planos de como construido
  - f. Revisión del plan logístico y programa de la construcción
  - g. Prever según su experiencia que las obras tengan una correcta coordinación para cumplimiento de metas y avances de acuerdo al programa.
2. Participación en reuniones de seguimiento entre el Propietario y Contratista a cargo de la construcción.
3. Reportar y firmar en bitácora el seguimiento respectivo del proyecto
4. Seguimiento a las pruebas técnicas de suelos y materiales solicitadas por la Jefatura de Supervisión
5. Revisión de correctos trazos topográficos de la superestructura
6. Reportar por medios digitales inmediatos cualquier acción correctiva necesaria al Constructor Contratista y La Propietaria para tomar las medidas y/o acuerdos necesarios
7. Realizar informe ejecutivo mensual con un resumen fotográfico de las obras.
8. Conocer a detalle los alcances de obra del Contratista Constructor
9. Revisar y aprobar toda obra adicional no incluida en el contrato y categorizada como Orden de Cambio.
10. Revisar y aprobar estimaciones de avance obra de la empresa Contratista Constructora.
11. Revisar y compatibilizar interferencias que existan con otras disciplinas para el correcto desempeño estructural de las obras supervisadas, tanto de los planos como de los procesos constructivos y sus elementos característicos (excavaciones, andamios, formaletas, etc.) que interrumpan el buen

desarrollo de las obras. Solicitando de ser necesario la acción de la Jefatura para proveer de soluciones de consultoría menor; si no fuese posible dará seguimiento con el Diseñador e Ingeniero de Proyectos Senior hasta cerrar el caso y que las obras no se detengan por falta de solución constructiva.

#### **Participación en la campaña geotécnica**

El Supervisor deberá establecer junto al laboratorio de Suelos Subcontratado el tratamiento de los suelos bajos las fundaciones de las diferentes edificaciones del proyecto. La duración de los aspectos acá detallados debe estar acorde a las necesidades del proyecto en su desarrollo y deben ser parte de los aportes de la firma tanto por el personal a cargo desde la jefatura hasta los inspectores, como del resto de experiencia acumulada de la empresa.

#### **Revisión documental de diseño y especificaciones del proyecto**

El objetivo de este alcance es revisar y aprobar los submittals relacionados a la obra estructural presentados por el Constructor durante la etapa PRE-CONSTRUCCIÓN. La duración de los aspectos acá detallados debe estar acorde a las necesidades del proyecto, tanto previo al inicio como en su desarrollo y deben ser parte de los aportes de la firma tanto por el personal a cargo desde la jefatura hasta los inspectores, como del resto de experiencia acumulada de la empresa.

#### **Alcances de estos servicios**

Implica, pero no limita a los siguientes aspectos:

1. Revisión de planos constructivos
2. Revisión de Submittals
3. Revisión de especificaciones técnicas
4. Revisión de interferencias
5. Proveer observaciones a la propietaria de cada elemento observado y dar seguimiento uno a uno a sus respuestas para el correcto desarrollo de las obras
6. Revisión de programa constructivo y logística de construcción.

### **XIII. CUSTODIA Y ADMIN. DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS**

Dada la naturaleza del activo a titularizar no se entregará en custodia, ya que una vez construido el Torre de Apartamentos Torre Ambar II, este será entregado en administración de acuerdo a lo descrito en el Contrato de Titularización sobre la Administración de Torre Ambar II.

En virtud del contrato de comisión para la administración del inmueble que será suscrito en la etapa operativa del inmueble, la Titularizadora, entregará en administración a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización a la sociedad INVERSIONES BRIKO, S.A. de C.V., en adelante el Administrador, el inmueble que conforma el Fondo de Titularización antes mencionado, el cual ha quedado debidamente descrito en el contrato de Permuta y de comisión correspondiente. En ese sentido, es convenido que la labor de administración antes indicada se entenderá referida a la facultad del Administrador de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos y entrega de estos, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos activos, por cuenta del Fondo de Titularización. Más información sobre el Administrador del activo titularizado se describe en el apartado XIV de este prospecto.

Para la administración de los activos titularizados se contemplarán las siguientes políticas y lineamientos:

1. Política de reinversión en inmuebles u otros activos: El Fondo de Titularización podrá reinvertir sus recursos en la adquisición de nuevos inmuebles que permitan la ampliación del proyecto Torre Ambar II, previa autorización de la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores de Valores correspondiente. Cabe mencionar que, de conformidad con el artículo 16 de las Normas Técnicas para la Autorización y Registro de Emisores y Emisiones de Valores de Oferta Pública (NRP-10), toda modificación a las características de la emisión de valores de titularización deberá ser autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero.
2. Condiciones para la administración del activo titularizado: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá, contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y comercialización del inmueble y otros activos de Fondo de Titularización. La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de la Sociedad Titularizadora, quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la Superintendencia del Sistema Financiero y el Representante de los Tenedores de Valores sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que la Sociedad Titularizadora pueda reclamar con motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que se realicen durante la vigencia del contrato.

La administración incluye la facultad del administrador de ejercer las labores siguientes: i) gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el proyecto inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el proyecto inmobiliario; ii) Comercializar, promover la venta, de forma total o parcial el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; iii) Arrendar de forma total o parcial el Proyecto Inmobiliario; vi) realizar

contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario, así como ejercer labores de procesamiento de información, recaudación de flujos generados por la operación del inmueble, contabilización, registro de pagos y otras labores de naturaleza análogas, todo por cuenta del Fondo de Titularización y, en general, todas aquellas acciones que permitan que cada una de las fases que conformaran el proyecto inmobiliario, puedan empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado la construcción de cada uno de ellas.

3. Políticas y lineamientos para la administración de los activos titularizados en general: Los activos que componen el Fondo de Titularización podrán ser administrados directamente por Atlántida Titularizadora, S.A. o administrados por un tercero, en la forma que más adelante se detallará, estando facultada para contratar a terceros para el ejercicio de algunas de sus facultades, según lo regula el artículo veintiséis de la Ley de Titularización de Activos y las Normas Técnicas para la Titularización de Inmuebles, de contratar a terceros. Con esto en consideración, la Titularizadora deberá de seleccionar a un comisionista con probada experiencia para ceder la administración parcial o total del inmueble. La Titularizadora deberá responder a terceros como si ella misma realizara todas las acciones en su carácter de administradora del Fondo. El objetivo de cualquier política que se establezca deberá ser rentabilizar al Fondo de Titularización, a través de la venta de las unidades habitacionales que desarrollara el proyecto de Construcción y cualquier otro ingreso que estuviera facultado para percibir generando dividendos a ser repartidos entre los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación. La Titularizadora deberá de aprobar todas las políticas que se ejecuten con cargo al Fondo de Titularización
4. Políticas y procedimientos con relación a la contratación de servicios: Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación, realización de reintegros y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción del proyecto Torre Ambar II y en cualquier fase de construcción posterior, así como también para gestionar la contratación, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del inmueble.

La Titularizadora establecerá los criterios generales para la contratación de profesionales que presten servicios al Fondo, considerando el requerimiento de rendición de cuentas sobre sus actuaciones, así como la gestión de eventuales conflictos de interés de conformidad a sus políticas internas.

5. Políticas y lineamientos para el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones: La Titularizadora podrá efectuar con cargo al fondo, el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones a los inmuebles que adquiriera, con lo que se busca la conservación del valor de los inmuebles o bien, que aumente el valor de los mismos. El mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones podrá ser contratado de forma directa por la Administración del Fondo a un tercero o bien por el administrador del inmueble cuando esto aplique. La Titularizadora podrá realizar visitas a los inmuebles con el fin de verificar la situación de los inmuebles en relación a su mantenimiento.
6. Políticas de garantías para el cumplimiento de las obligaciones de profesionales o empresas contratadas para el Fondo: La Titularizadora solicitará a la empresa constructora que presente las

garantías necesarias de conformidad a lo establecido en el Contrato de Titularización y en el artículo 33 de la NDMC-20. En todo caso, las garantías que, de ser requeridas, se otorguen a favor del Fondo de Titularización de Inmuebles administrado por la Titularizadora, deberán ser acordes al monto, riesgo y tipo de operación que se realice.

## XIV. OTROS SERVICIOS

El Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01, contará con los siguientes servicios:

### Audidores externos:

Nombre: Monroy y Asociados de Responsabilidad Limitada  
Dirección: Edificio Insigne, Av. Las Magnolias, San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador, C.A.  
Teléfono: +503 2523-5394  
No. Registro CVPCPA: 2087  
Asiento Registral SSF: AE-0003-2020  
Página web: <https://mya.com.sv>  
Correo Electrónico: [info@mya.com.sv](mailto:info@mya.com.sv)

### Perito Valuador de Inmueble

Nombre: Yanira Marithza Meléndez Aguirre  
Dirección: Bulevar La Sultana, Pasaje Monelca #5-F, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador, C.A.  
Teléfono: +503 2243-4998  
Correo electrónico: [valdicon@hotmail.com](mailto:valdicon@hotmail.com)

### Asesores Legales

Nombre: Cesar Eduardo Vázquez Gómez  
Dirección: Final 67 Avenida Sur, Pasaje Carbonell, #29 Col. Roma, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador, C.A.  
Contactos: +503 7888-4351  
Correo electrónico: [Vasquez.legalcorp@gmail.com](mailto:Vasquez.legalcorp@gmail.com)

### Clasificadora de Riesgo

Nombre: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Sociedad Clasificadora de Riesgo  
Dirección: Edificio Avante, Nivel 7, Local #7-05, Urbanización Madre Selva, Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, El Salvador, C.A.  
Contactos: +503 2243-7419  
Página web: <https://ratingspcr.com.mx/ww2/el-salvador/>  
Correo electrónico: [contactopcrelsalvador@ratingspcr.com](mailto:contactopcrelsalvador@ratingspcr.com)

### Comercializadora

Nombre: INVERSIONES BRIKO, S.A. de C.V.  
Dirección: Calle Lib 12 S, Finca el Matazano, proyecto Portales del Bosque contiguo a Quintas de Santa Elena. Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de la Libertad Este, Departamento de La Libertad, El Salvador, C.A.  
Contactos: +503 7039 8947  
Página web: <https://www.inversionesbriko.com/>  
Correo electrónico: [ventas@inversionesbriko.com](mailto:ventas@inversionesbriko.com)

### Administradora

Nombre: INVERSIONES BRIKO, S.A. de C.V.  
Dirección: Calle Lib 12 S, Finca el Matazano, proyecto Portales del Bosque contiguo a Quintas de Santa Elena. Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de la Libertad Este, Departamento de La Libertad, El Salvador, C.A.  
Contactos: +503 7039 8947  
Página web: <https://www.inversionesbriko.com/>  
Correo electrónico: [ventas@inversionesbriko.com](mailto:ventas@inversionesbriko.com)

## **XV. FACTORES DE RIESGO**

Los factores de riesgo asociados al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01 son los siguientes:

### **1. Riesgos del proyecto que podrían afectar a los activos titularizados y la generación de flujos de los mismos**

#### **Riesgo legal y regulatorio**

Es el 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.

La inversión puede verse afectada si cambios en la regulación o leyes inciden negativamente en los activos del Fondo de Titularización o si la sociedad administradora o el Fondo de Titularización deben enfrentar juicios que comprometan la continuidad de su operación. Por ejemplo, nuevas disposiciones en materia de permisos emitidas por municipalidades podrían retrasar la construcción y posterior venta de un proyecto inmobiliario, impactando negativamente los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Asimismo, puede verse afectada por incumplimiento a los contratos suscritos por parte de los proveedores principales.

Mitigación: Se minimiza mediante estudios previos de la normativa vigente. Además, la Ley de Titularización de activos contempla que previo a la enajenación del inmueble la Titularizadora debe cerciorarse que existan todos los permisos para el desarrollo de la construcción y que en caso deban renovarse la Titularizadora será la encargada de realizar el trámite. Con respecto al cumplimiento de contratos, según la naturaleza de estos, se requiere fianzas u otro tipo de garantías a los proveedores, y se establecen cláusulas penales que operan en casos de incumplimiento.

#### **Riesgo sistémico**

Es el 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).

Este riesgo puede manifestarse a través de desaceleraciones económicas, crisis financieras, incrementos generalizados en las tasas de interés, presiones inflacionarias, restricciones en el acceso al crédito, cambios en las políticas públicas o choques externos. La ocurrencia de estos eventos podría impactar negativamente los costos de construcción, la capacidad de pago y decisión de compra de los potenciales adquirentes, la velocidad de comercialización de los apartamentos y los precios de venta, afectando la generación de flujos de efectivo del proyecto y, en consecuencia, la rentabilidad y el valor de la inversión. Se trata de un riesgo propio del proyecto asumido por el inversionista.

### **Riesgos por cambios en las estimaciones del proyecto**

Es el riesgo de 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. Por una parte, los costos se pueden incrementar fuera de las holguras estimadas por situaciones inesperadas como los cambios abruptos en los precios de los materiales o la materialización de otras situaciones de riesgo. Asimismo, la demanda por el proyecto podría caer en años futuros y hacer que se generen ingresos menores a los presupuestados.

Mitigación: Se minimiza el riesgo mediante (1) la contratación de empresas con trayectoria en la planeación, el diseño y la construcción de proyectos similares; (2) la firma de contratos que incluyan garantías y fianzas de cumplimiento y buena obra; (2) la elaboración de un estudio de mercado que revele que la demanda por el proyecto tiene un nivel adecuado; (3) la elaboración de estudios de factibilidad que incluyan análisis de sensibilidad de las proyecciones financieras.

### **Riesgo de siniestros**

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

La inversión puede verse afectada por la pérdida parcial o total del proyecto en desarrollo y, por consiguiente, se reduciría su capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de la rentabilidad y/o del valor de la inversión.

Mitigación: Contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo y de lucro cesante.

De igual forma, la Titularizadora realizará el análisis por un Perito Valuador, y mantendrá un control de los resultados de los avalúos realizados por los peritos, esto con una periodicidad anual o en casos como los siguientes: calamidad pública, terremotos, materialización de otras catástrofes naturales, cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario y otras situaciones que pudieran causar un grave perjuicio a los inversionistas, tal y como lo expresa el artículo 14 de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-20).

### **Riesgo de ubicación del proyecto**

Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona, entre otros. La inversión se puede ver afectada si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubica el inmueble, lo cual podría generar una disminución de la rentabilidad y/o pérdida del valor.

Mitigación: La forma de buscar gestionar adecuadamente este riesgo es mediante estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto.

### **Riesgo en seguridad en obras**

Es el riesgo de seguridad asociado a la ejecución de las obras durante la etapa de construcción del proyecto, el cual comprende la posibilidad de que ocurran accidentes o incidentes laborales que involucren a empleados de los contratistas y/o proveedores contratados para el desarrollo del proyecto. Dichos eventos pueden derivarse, entre otros, de caídas al mismo o a distinto nivel, caída de objetos por desplome o manipulación, choques contra objetos móviles, riesgos ergonómicos, exposición a agentes químicos y demás riesgos inherentes a las actividades de construcción.

La materialización de este riesgo podría dar lugar a interrupciones parciales o totales de las obras, ya sea por suspensión de actividades, investigaciones administrativas, requerimientos regulatorios, reclamos laborales o daños a la infraestructura en construcción. Como consecuencia, podrían generarse incrementos en los plazos de ejecución y en los costos del proyecto, afectando el cronograma previsto para la finalización de las obras y la posterior etapa operativa. Lo anterior podría reducir la capacidad del Fondo de Titularización para generar los flujos de ingresos proyectados, lo que eventualmente se traduciría en una disminución de la rentabilidad esperada y/o del valor de la inversión, e incluso en la pérdida total o parcial de la misma.

Mitigación: Con el propósito de mitigar este riesgo, el Fondo de Titularización ha contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción durante la etapa de desarrollo del proyecto, los cuales brindan cobertura financiera frente a eventos que afecten la obra. Adicionalmente, una vez concluida la etapa constructiva y durante la fase operativa o post-construcción, se contará con un seguro contra todo riesgo incendio, que cubre posibles daños a los apartamentos y amenidades del proyecto.

Asimismo, el Fondo cuenta con un Supervisor de obra con amplia experiencia técnica, encargado de monitorear, controlar y verificar la adecuada gestión de los riesgos operativos, incluyendo el cumplimiento de las normas de seguridad industrial y salud ocupacional por parte de los contratistas y proveedores, contribuyendo así a reducir la probabilidad y el impacto de eventos adversos durante la ejecución del proyecto.

### **Riesgo Ambiental**

Es el riesgo derivado de potenciales afectaciones al entorno durante la etapa de construcción del proyecto, las cuales podrían generar impactos negativos sobre los ecosistemas, los recursos naturales y la comunidad donde se localiza el inmueble. Entre dichos impactos se incluyen, entre otros, el agotamiento o uso intensivo de recursos hídricos, la pérdida de biodiversidad, la generación de residuos sólidos, la contaminación química, así como posibles efectos adversos para la salud humana, tales como la emisión de polvo, vibraciones y ruido hacia las zonas aledañas, además de impactos temporales en el tráfico vehicular del área. La materialización de este riesgo podría afectar la inversión, en la medida en que un deterioro ambiental, restricciones normativas o conflictos comunitarios en la zona del proyecto podrían generar retrasos en la ejecución de las obras, mayores costos asociados al cumplimiento de permisos ambientales y una disminución en la rentabilidad y/o en el valor de la inversión.

Mitigación: La adecuada gestión de este riesgo se sustenta en los permisos y autorizaciones ambientales obtenidos, así como en los estudios de mercado, estudios de factibilidad y demás análisis técnicos, los cuales permiten concluir que la localización del proyecto es ambientalmente viable y adecuada para su desarrollo conforme a la normativa aplicable.

### **Riesgo de financiamiento**

Es el 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.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente el proyecto no puede obtener financiamiento, con lo que se atrasaría o se le imposibilitaría concluir con el proyecto de desarrollo, lo cual podría ocasionar pérdidas en los rendimientos y/o el valor para los inversionistas.

Mitigación: Se gestiona mediante una adecuada composición de las fuentes de financiamiento, es decir de una mezcla de endeudamiento y aporte de recursos de capital aceptable según los parámetros de la industria financiera.

### **Riesgo de fallas o atrasos en la construcción**

Se refiere al riesgo relacionado con los atrasos que se puedan presentar por causas imprevistas en las distintas fases del desarrollo del proyecto. Estos atrasos pueden tener diverso origen 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.

La inversión se puede ver afectada, porque los atrasos en la ejecución del proyecto repercuten directamente en su plazo de culminación y al no encontrarse finalizado se obstaculizarían los procesos de comercialización y venta proyectados originalmente, lo cual afecta los ingresos previstos y consecuentemente la rentabilidad para los inversionistas.

Mitigación: Se gestiona mediante la contratación en cada una de las fases de la etapa constructiva de empresas especializadas y con experiencia comprobada, mediante lineamientos y estándares de calidad establecidos.

### **Riesgo por incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de factibilidad o en los planos, en el desarrollo del proyecto**

Se refiere al 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.

Mitigación: se minimiza el riesgo mediante la contratación de empresas especializadas en el área de construcción; además, se analizan todas las estimaciones y ordenes de cambio, las cuales deben ser aprobadas por la Titularizadora, con el fin de llevar un control sobre estas y los costos que implican.

### **Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria**

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que una vez concluido el proyecto no se pueda vender las

unidades debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias de los compradores que se esperan para dichas unidades, entre otros, impidiendo alcanzar las expectativas del Fondo de Titularización.

La inversión se puede ver afectada si el proyecto no se logra colocar en el tiempo esperado o en los precios esperados, o si se imposibilita o atrasa su comercialización, afectando los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.

Mitigación: Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario.

### **Riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles**

Este riesgo se refiere a la posible degeneración, desgaste o deterioro gradual de los inmuebles que formen parte del Fondo de Titularización, así como a la eventual necesidad de realizar adecuaciones, ampliaciones o mejoras para asegurar su adecuado funcionamiento operativo y mantener su competitividad en el mercado. La materialización de este riesgo podría implicar costos adicionales de inversión y mantenimiento, lo cual podría afectar negativamente la rentabilidad del Fondo.

No obstante, a la fecha de emisión, este riesgo no resulta aplicable, dado que el Fondo de Titularización tiene como objeto la construcción de 1 torre de apartamentos sobre un terreno en el cual actualmente no existen inmuebles edificados, por lo que no se presentan activos susceptibles de deterioro ni requerimientos inmediatos de adecuaciones o ampliaciones.

Mitigación: Una vez finalizada la etapa de construcción y durante la fase operativa/comercialización del proyecto, el Fondo de Titularización implementará medidas orientadas a minimizar este riesgo, las cuales incluyen la realización de revisiones periódicas del estado físico de las edificaciones, así como la adopción de planes de mantenimiento preventivo y correctivo, con el propósito de preservar el valor de los inmuebles y prolongar su vida útil.

### **Riesgo de precio**

Se refiere a la posibilidad de que los precios de venta proyectados para los apartamentos del proyecto en construcción difieran de los valores inicialmente estimados, como consecuencia de condiciones adversas en el mercado inmobiliario, variaciones en la oferta y demanda, cambios en el comportamiento de los compradores y factores macroeconómicos tales como niveles de inflación, variaciones en las tasas de interés y condiciones generales de financiamiento. En el ámbito de un Fondo de Titularización de Inmuebles, dichas variaciones pueden impactar directamente la capacidad del proyecto para generar los flujos de efectivo esperados, afectando el cumplimiento de los pagos a los inversionistas, así como el valor de los activos titularizados y la rentabilidad prevista del proyecto.

Este riesgo, inherente al negocio inmobiliario y asumido por el inversionista, será mitigado mediante la comercialización del proyecto a través de una empresa con amplia experiencia en el sector inmobiliario, orientada a fortalecer la relación con los clientes y a implementar estrategias comerciales acordes con las condiciones del mercado. Adicionalmente, la Titularizadora y la comercializadora mantendrán un diagnóstico

permanente del desempeño comercial y de las oportunidades del mercado, con el fin de ajustar la propuesta de valor, actualizar las proyecciones de precios y demanda, e identificar oportunamente tendencias que puedan afectar los niveles de venta. Asimismo, los resultados de los permisos obtenidos, estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, proporcionan criterios técnicos y de especialistas independientes que contribuyen a la toma de decisiones y al diseño de estrategias comerciales alineadas con el mercado objetivo.

## **2. Riesgos del originador y su sector económico**

### **Riesgos relacionados al originador y su sector económico**

El riesgo del Originador se encuentra vinculado al riesgo propio del sector económico al que pertenece, el cual, en el presente caso, corresponde al sector inmobiliario. Dicho riesgo se asocia principalmente a la posible dificultad para encontrar compradores para los inmuebles, situación que podría verse influenciada por condiciones adversas del mercado, cambios en la demanda o factores macroeconómicos. No obstante, el riesgo operativo propio del Originador no compromete al Fondo de Titularización, en la medida en que su participación se limita a la transferencia de los activos al Fondo, una vez realizada la cesión correspondiente.

## **3. Riesgos de la Emisión**

### **Riesgo de liquidez**

El inversionista que desea retirar su inversión debe vender sus títulos de participación 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.

Mitigación: El riesgo por la liquidez de la redención de las participaciones es un riesgo al cual se ve enfrentado directamente el inversionista, por lo cual debe conocerlo, entenderlo y procurar gestionarlo. Esto significa diseñar una adecuada estrategia de diversificación de su portafolio de inversiones, de acuerdo con su horizonte de inversión, sus necesidades transitorias y permanentes de liquidez y su perfil de riesgo.

### **Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado se refiere a las posibles pérdidas en que pueden incurrir los inversionistas debido a cambios en los precios de los Valores de Titularización ocasionados por variables exógenas que atienden al mecanismo de libre mercado. Los inversionistas pueden administrar este riesgo diversificando su portafolio de inversiones.

## **4. Otros factores de riesgo que pueden afectar la emisión.**

### **Riesgo de posibles incumplimientos**

Corresponde al riesgo asociado principalmente al incumplimiento de parte de las contrapartes relacionadas con los contratos utilizados en el proceso de titularización. Los contratos deberán considerar el riesgo legal de

malversación de fondos, fraude, movimientos de liquidez a cuentas no autorizadas, y otros actos indebidos asociados con la administración de los activos subyacentes de la titularización.

Asimismo, Atlántida Titularizadora de conformidad con las políticas generales del Grupo Atlántida, se centrará especialmente en la prevención y denuncia oportuna de operaciones relacionadas al lavado de dinero y de activos de conformidad con la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos de El Salvador y marco regulatorio aplicable

### **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 involucrados en el desarrollo y la administración, entre otros).

Mitigación: Contratación de empresas con sólida experiencia en la administración de proyectos similares y que cuenten con adecuados controles internos.

### **Riesgo de lavado de dinero**

Este riesgo proviene de incorporar activos y flujos de procedencia ilícita al Fondo de Titularización. En cuanto al bien Inmueble, el Originador ha declarado su procedencia lícita, mientras que en relación con los flujos que percibirá el Fondo de Titularización se tiene como mitigante el requerimiento al Administrador de políticas de control y prevención de lavado de dinero y activos. Por otra parte, Atlántida Titularizadora, S.A. como sujeto obligado de las normas anteriormente referidas, ejercerá adicionalmente los controles correspondientes.

### **Riesgo reputacional**

Se entiende como la posibilidad de incurrir en pérdidas económicas o afectaciones operativas derivadas del deterioro de la imagen, prestigio o percepción pública de la entidad, como consecuencia de la no concreción de oportunidades de negocio, deficiencias en la capacitación del personal clave, fraudes, errores en la ejecución de operaciones o fallas en los procesos internos. La materialización de este riesgo podría impactar negativamente la confianza de los inversionistas, clientes y demás partes interesadas, afectando la comercialización del proyecto, la generación de ingresos y, en última instancia, la rentabilidad y continuidad del Fondo.

Mitigación: la Sociedad Administradora cuenta con mecanismos de monitoreo y control de las actividades, operaciones y procesos críticos, así como con una adecuada segregación de funciones entre las líneas operativas y de negocio, con el fin de prevenir errores, irregularidades o conflictos de interés. Adicionalmente, la Titularizadora promueve una cultura organizacional orientada a la prevención de riesgos y al cumplimiento normativo, apoyada en un Plan Anual de Capacitación del personal en materias de riesgos y gestión de recursos, así como en la implementación y divulgación de políticas, procedimientos y controles internos que contribuyen al adecuado desarrollo del proyecto y a la correcta ejecución del proceso de comercialización de los apartamentos.

## **XVI. CLASIFICACIÓN DE RIESGO**

Esta emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo:

**Clasificación de riesgo otorgada por PACIFIC CREDIT RATING, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA 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 su Comité de Clasificación de Riesgo No. 52/2026 del 2 de marzo de 2026 y con información financiera no auditada al 30 de junio de 2025, obligándose la Sociedad Titularizadora 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.

El informe completo de la clasificación de riesgo se incluye en el **Anexo 11** del presente Prospecto.

## XVII. REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES

<b>Denominación Social</b>	Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
<b>Dirección</b>	Edificio INSIGNE, Oficina número 602, local 7, Av. Las Magnolias #206, Colonia San Benito, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador, C.A.
<b>Teléfono</b>	+503 2566-6000 y 2524-5893 (Ext. 700).
<b>Fax</b>	2566-6004
<b>Página web:</b>	<a href="http://www.lafise.com/ElSalvador.aspx">http://www.lafise.com/ElSalvador.aspx</a>
<b>Nombramiento</b>	La Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. en acta JD-01/2026 de fecha 16 de enero de 2026, ha ratificado el nombramiento de Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa como Representante de los Tenedores del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Briko 01.
<b>Accionista Relevante</b>	Finance Exchange and Trading Company 99.00% Ver <b>Anexo 10</b> de este prospecto.

Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., no tiene relación relevante de propiedad o comercial con la sociedad Titularizadora ni ninguno de los participantes del proceso.

### **Facultades y Obligaciones del Representante de Tenedores**

Sin perjuicio de lo regulado en la ley y en la normativa aplicable, el Representante de los Tenedores tendrá las siguientes facultades:

- 1) Recibir y administrar, conforme lo regula la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el contrato de titularización, el pago de los Valores de Titularización e ingresarlos al Fondo FTIATBRK01, mientras no se haya otorgado la Certificación de haberse integrado el Fondo;
- 2) Entregar a la Titularizadora los recursos producto del pago de los Valores de Titularización que se hayan emitido con cargo al Fondo de Titularización después de haberse integrado totalmente el Fondo de Titularización, con el objeto de que los recursos en referencia sean ingresados al mencionado Fondo de Titularización;
- 3) Fiscalizar a la Titularizadora en los actos que realice respecto al Fondo de Titularización;
- 4) Convocar y presidir la Junta General de Tenedores y ejecutar sus decisiones. Además, deberá convocar y presidir la Junta General de Tenedores, en caso se haya producido alguno de los eventos de caducidad en el Contrato de Titularización, o en cualquier otro documento o contrato relacionado con este proceso de titularización;
- 5) Recibir y requerir información procedente de los custodios contratados por la Titularizadora para custodiar los activos del Fondo de Titularización y de los movimientos producidos en las cuentas del Fondo de Titularización, tales como: ingresos y egresos de activos, pagos de cupón, cobros de intereses, rescates, vencimientos, o cualquier otro que implique un cambio en la contabilidad del Fondo de Titularización;
- 6) Verificar el cumplimiento en el uso del destino de los recursos por parte del Originador, para lo cual deberá emitir las constancias correspondientes anexando el respaldo documental necesario; y
- 7) Cualquier otra facultad y obligación que le confiera la ley, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

## **Deberes y Responsabilidades del Representante de los Tenedores.**

Sin perjuicio de lo regulado en la ley y en la normativa aplicable el Representante de los Tenedores tendrá los deberes y responsabilidades siguientes:

1. Verificar que el Fondo de Titularización esté debidamente integrado, lo que comprende al menos:
  - 1.1. Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente transferidos al mismo Fondo de Titularización, y que todos los documentos necesarios para transferir dichos bienes y derechos se encuentran debidamente otorgados y formalizados de acuerdo a la Ley de Titularización de Activos;
  - 1.2. Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran libres de gravámenes, prohibiciones, restricciones y embargos; y,
  - 1.3. Haber tenido a la vista la solvencia tributaria del Originador o, en su defecto, la autorización extendida por la Administración Tributaria;
2. Responder administrativa y judicialmente por sus actos u omisiones;
3. Representar a los propietarios de los Valores de Titularización y actuar exclusivamente en el mejor interés de los Tenedores de Valores, desempeñando diligentemente sus funciones;
4. Vigilar porque el Fondo de Titularización sea administrado de conformidad a lo establecido en la ley, en la normativa aplicable y en el Contrato de Titularización;
5. Ejercitar todas las acciones o derechos, incluso judiciales, que correspondan al conjunto de los Tenedores de Valores para reclamar el pago de los derechos concedidos en los Valores de Titularización, así como las que requiera el desempeño de las funciones que la ley le da y los actos conservatorios necesarios;
6. Verificar periódicamente, o en cualquier momento, los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización, en las instalaciones de la persona o entidad que hubiese sido contratada como administradora de los mismos;
7. Remitir información a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores de El Salvador en que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, según se detalla a continuación:
  - 7.1. Deberá remitir, dentro de los ocho días hábiles siguientes a la fecha del hecho, la información siguiente:
    - 7.1.1. La renuncia y la designación del nuevo Representante de los Tenedores, quien deberá cumplir los requisitos definidos en la Ley de Titularización de Activos y en el Contrato de Titularización;
    - 7.1.2. Los avisos de convocatoria de la Junta General de Tenedores y copia del acta de la Junta General de Tenedores;
    - 7.1.3. Copia certificada por notario de los documentos o contratos celebrados por el Representante de los Tenedores en nombre del conjunto de los Tenedores de Valores;
  - 7.2. Deberá remitir, dentro del día hábil siguiente de que se produzca el hecho o llegue a su conocimiento:
    - 7.2.1. Certificación en la que conste que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente aportados y en custodia, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y, cuando aplique, que se han constituido los aportes adicionales, o en su defecto, que transcurridos

- sesenta días contados desde el inicio de colocación de la Emisión, comunicará que no puede otorgar la certificación antes mencionada, por encontrarse los bienes y derechos antes dichos con gravámenes, prohibiciones o embargos o por no estar debidamente aportados, o no haberse otorgado los aportes adicionales pactados;
- 7.2.2. Comunicación informando el incumplimiento, por parte del emisor de sus obligaciones para con los Tenedores de los Valores o su representante, contempladas en el Contrato de Titularización;
  - 7.2.3. En los casos en que ocurran circunstancias o hechos que revistan una importancia de carácter relevante, como el caso de una Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores que puedan causar efectos directos, ya sea en el mercado o en los inversionistas, éstos deberán ser comunicados por el Representante de los Tenedores en forma inmediata a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, a más tardar dentro de las veinticuatro horas siguientes en que ha ocurrido el hecho;
- 7.3. Deberá comunicar, de forma inmediata, cualquier hecho o información relevante que pueda estar derivada de situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo de Titularización o afecten los intereses de los Tenedores de Valores o del mercado. Dicha información deberá remitirse inmediatamente después de que hayan ocurrido o se haya tenido conocimiento. En el caso de la remisión a la Superintendencia del Sistema Financiero, deberá realizarse a través de la siguiente dirección electrónica [hrelevantes@ssf.gob.sv](mailto:hrelevantes@ssf.gob.sv); y,
  - 7.4. Asimismo, deberá comunicar la información relevante de manera impresa a la Superintendencia del Sistema Financiero, el siguiente día hábil de ocurrido el hecho o de haber sido enviada la comunicación vía electrónica;
8. Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos y contratos que deban celebrarse;
  9. Acudir a las convocatorias que periódicamente le haga la Superintendencia del Sistema Financiero para revisar los principales hechos e indicadores de avance del Fondo de Titularización;
  10. Solicitar a la Superintendencia del Sistema Financiero la liquidación del Fondo de Titularización de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Titularización de Activos;
  11. Convocar la Junta General Ordinaria de Tenedores a más tardar cinco días posteriores a la fecha en que se haya colocado el setenta y cinco por ciento de los Valores de Titularización. En esta junta se deberá ratificar o cambiar la designación del Representante de Tenedores;
  12. Recabar, periódica y oportunamente de los administradores de la Titularizadora, los datos relativos a la situación financiera de la misma y del Fondo de Titularización, y los demás datos que considere necesarios para el ejercicio de sus funciones;
  13. Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos o contratos que deban celebrarse;
  14. Emitir la Certificación de Integración del Fondo de Titularización; y
  15. Cualquier otra obligación, deber o responsabilidad que le establezca la ley, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

## **Derechos de los Tenedores de Valores**

Conforme al artículo 79 de la Ley de Titularización de Activos, los Tenedores de Valores podrán ejercitar individualmente las acciones que les corresponden para:

- h. Pedir la nulidad de la emisión y de los acuerdos de la Junta General, en los casos previstos por la Ley, o cuando no se hayan cumplido los requisitos de su convocatoria y celebración.
- i. Exigir de la Titularizadora, por la vía ejecutiva o en cualquiera otra, el pago de los derechos o intereses, valores, amortizaciones o reembolsos que se hayan vencido o decretado conforme al Contrato de Titularización.
- j. Exigir del Representante de los Tenedores de Valores que practique los actos conservativos de los derechos correspondientes a los Tenedores en común, o haga efectivos esos derechos.
- k. Exigir en su caso, el cumplimiento de las obligaciones legales o contractuales del Representante de los Tenedores de Valores.
- l. Vigilar la redención anticipada de los valores, en caso de que la emisión no pueda colocarse en el mercado.
- m. Exigir indemnización por daños y perjuicios en contra de la Titularizadora por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en el Contrato de Titularización.

Las acciones individuales de los Tenedores a que se refieren los literales a), b) y f) no serán procedentes, cuando con el mismo objeto, se haya promovido acción por el Representante de los Tenedores de Valores o sean incompatibles dichas acciones individuales con algún acuerdo de la Junta General de Tenedores de Valores.

## **Junta General de Tenedores de Valores**

El Representante de los Tenedores hará la convocatoria a los Tenedores de Valores en la que se les comunicará la agenda de la reunión con diez días de anticipación a la fecha de la celebración de cada Junta General. La celebración de las Juntas Generales de Tenedores se registrará por lo regulado en la ley, por la normativa aplicable y por lo dispuesto en la presente cláusula:

- 1. Naturaleza de las Juntas Generales de Tenedores. Atendiendo a los asuntos a tratar, las Juntas Generales de Tenedores de Valores podrán ser ordinarias o extraordinarias;**
- 2. Junta General Ordinaria de Tenedores. Son las que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:**
  - 2.1. El reemplazo, ratificación de nombramiento o remoción del Representante de los Tenedores;
  - 2.2. Nombrar al auditor externo y fiscal del Fondo de Titularización a partir del segundo ejercicio, y en caso de no reunirse para tal efecto, corresponderá hacerlo a la Titularizadora, de conformidad a la Ley de Titularización de Activos; y
  - 2.3. Cualquier otro aspecto que no deba ser conocido en Junta General Extraordinaria de Tenedores según la ley, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

**3. Junta General Extraordinaria de Tenedores. Son las que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:**

- 3.1. El traslado del Fondo de Titularización a otra Titularizadora, en caso de fusión o en el caso que la Superintendencia del Sistema Financiero revoque a la Titularizadora la autorización para operar por acaecer en la misma, cualquier causal de disolución o liquidación o cuando así lo acordará la Junta General Extraordinaria de Tenedores;
- 3.2. Conocer sobre la terminación del Contrato de Titularización y traslado del Fondo de Titularización conforme a lo establecido en el artículo treinta y ocho de la Ley de Titularización de Activos;
- 3.3. Liquidación del Fondo de Titularización, por razones financieras o de otro tipo;
- 3.4. Nombramiento de liquidador del Fondo de Titularización;
- 3.5. En caso de liquidación, establecerá las normas de administración y liquidación del Fondo de Titularización y las obligaciones del liquidador, según lo establece el artículo sesenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos;
- 3.6. La adquisición de préstamos y dar en garantía los activos del Fondo;
- 3.7. Cualquier otro asunto que deba ser conocido en Junta General Extraordinaria, según la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

**4. Quórum de las Juntas Generales de Tenedores.**

Para considerar legalmente reunidas en primera convocatoria a las Juntas Generales de Tenedores, tanto Ordinarias como Extraordinarias, se requerirá que se encuentre presente o representado más del cincuenta por ciento del monto colocado de la Emisión de Valores de Titularización. En caso de haberse efectuado la convocatoria y no lograrse el quórum establecido, se deberá realizar otra convocatoria dentro de los tres días siguientes a la fecha para la celebración de la junta, en la cual la Junta General de Tenedores se considerará legalmente reunida, cualquiera que sea el monto de los valores presentes o representados. Los acuerdos se tomarán con la mayoría de votos presentes o representados en el caso de las ordinarias y con las tres cuartas partes de los votos presentes o representados en el caso de las extraordinarias. Para las resoluciones tomadas por la Junta General de Tenedores corresponderá un voto por cada Valor de Participación emitido con cargo al Fondo de Titularización.

## **XVIII. IMPUESTOS Y GRAVÁMENES**

Conforme se establece en el artículo 86 de la Ley de Titularización de Activos, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización, ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones.

En lo referente al Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, los activos, derechos y flujos financieros transferidos para un Fondo de Titularización, así como la prestación de servicios por parte de dicho Fondo, tendrán el mismo tratamiento tributario que tenían cuando estaban en el patrimonio del Originador.

Los Fondos de Titularización aun cuando están exentos del pago de Impuesto sobre la Renta, estarán obligados a presentar su declaración de renta al final de cada ejercicio impositivo ante la Dirección General de Impuestos Internos. Una vez finalizado el plazo del Fondo de Titularización, deberá presentarse una liquidación a la Dirección General de Impuestos Internos.

Si después de cumplidas las obligaciones del Fondo de Titularización con los Tenedores de Valores y con otros terceros, quedaren bienes remanentes en dicho Fondo, quien reciba dichos bienes estará sujeto al pago del Impuesto sobre la Renta por los bienes recibidos.

La Ley de Titularización de Activos faculta a la Administración Tributaria para realizar la valoración de tales bienes a efecto de establecer el valor de mercado de los mismos y los ajustes tributarios que se originen del ejercicio de tales facultades.

En la liquidación a que se refiere el artículo 87 de la Ley de Titularización de Activos deberá hacerse constar, el nombre y número de identificación tributaria de la persona o entidad que recibirá los bienes remanentes. En cuanto a la tributación aplicable a los inversionistas, la retención por el pago o acreditación de utilidades se realizará conforme al artículo 72 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, de acuerdo al cual, los sujetos pasivos domiciliados que paguen o acrediten utilidades a sus socios, accionistas, asociados, fideicomisarios, partícipes, inversionistas o beneficiarios, estarán obligados a retener un porcentaje del cinco por ciento (5%) de tales sumas.

Dicha retención constituirá pago definitivo del impuesto sobre la renta a cargo del sujeto al que se le realizó la retención, sea éste domiciliado o no. Si a las referidas utilidades no se les efectuaron las retenciones respectivas de acuerdo a lo regulado en el capítulo III de dicha Ley, relativo al Impuesto sobre la Renta a la Distribución de Utilidades, se deberá declarar separadamente de las otras rentas obtenidas en el ejercicio o período de imposición y pagar el impuesto a la tasa del cinco por ciento (5%).

Se comprenderá que las utilidades han sido pagadas o acreditadas, cuando sean realmente percibidas por el sujeto pasivo, sean en dinero en efectivo; títulos valores, en especie, mediante compensación de deudas, aplicación a pérdidas o mediante operaciones contables que generen disponibilidad, indistintamente su denominación, tales como dividendos, participaciones sociales, excedentes, resultados, reserva legal, ganancias o rendimientos. Los porcentajes de imposición y de retención a los inversionistas antes mencionados pueden ser sujetos a cambio debido a reformas en la legislación tributaria de El Salvador.

## XIX. COSTOS Y GASTOS

Las comisiones y emolumentos relacionados con el proceso de titularización y la administración han sido determinados con base en las ofertas de servicios aceptadas por la titularizadora, mostrándose a continuación las generalidades:

<b>Costos Iniciales Proporcionales al Monto Colocado</b>	
Casa Corredora de Bolsa (Mercado Primario)	0.500%
Bolsa de Valores (Mercado Primario)	0.125%
<b>Costos Iniciales sobre el Monto de emisión</b>	
Comisión por Estructuración Atlántida Titularizadora <sup>[1]</sup>	1.250%
CEDEVAL (Comisión por Custodia de Valores) <sup>[2]</sup>	0.03000%
CEDEVAL (comisión por Transferencia de Valores)	0.0010%
<b>Costos Iniciales Fijos</b>	
Inscripción de emisión en BVES	\$0.00
Trámites de Inscripción de la emisión – Casa de Corredores de Bolsa	\$5,000.00
Presentación de solicitud de inscripción de la emisión en BVES – Casa de Corredores de Bolsa	\$2,500.00
Asiento registral de la emisión ante SSF <sup>[3]</sup>	\$0.00
Servicios legales y Notariales <sup>[4]</sup>	\$10,000.00
Estudio Técnico de Factibilidad (Incluye IVA)	\$32,205.00
Perito Valuador de los Activos <sup>[5]</sup>	\$1,450.00
Papelería y Comercialización	\$2,400.00
<b>Costos Periódicos (anuales)</b>	
Clasificaciones de Riesgo	\$12,000.00
Inscripción/Renovación BVES	\$600.00
Auditor Externo y Fiscal Propietario	\$3,500.00
Representante de Tenedores	\$12,000.00
Comisión por Administración Atlántida Titularizadora <sup>[6]</sup>	0.700%
Comisionista	3.00%

<sup>[1]</sup> Calculado sobre el valor de la estructuración.

<sup>[2]</sup> Con un monto máximo de US\$750.00 por cada tramo o serie a colocar en concepto de comisión por depósito inicial de valores.

<sup>[3]</sup> De conformidad con actualización en sesión de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-57/2025, de fecha 07 de noviembre de 2025, el Asiento Registral de Emisiones de Valores tiene un costo de \$0.00.

<sup>[4]</sup> Pagadera al momento de la colocación.

<sup>[5]</sup> Monto total prorrateado mensualmente durante toda la vida de la emisión.

<sup>[6]</sup> La comisión por administración es anual, pagadera mensualmente sobre el valor del activo neto del mes anterior, fijándose un monto mínimo de US\$5,000.00 mensuales.

La custodia del Contrato de Titularización, del Contrato de Permuta y de Cesión de Derechos, y de los demás documentos relacionados con el presente proceso de Titularización serán remunerados con las siguientes comisiones: i) Servicios de Custodia: será cero punto cero cero ochenta por ciento (0.00080%) del valor de los contratos pagadero de forma mensual; ii) Deposito Inicial de Documentos: un único pago de cero punto cero cero cinco por ciento (0.0005%) del valor de los contratos; iii) Retiro de Documentos: un único pago de cero punto cero cero cincuenta (0.0050%) del valor de los contratos; iv) Inscripción del Participante: un único pago de hasta doscientos dólares de los Estados Unidos de América (\$200.00) v) Constancias, Certificaciones y Estados de Cuenta Adicionales: Un pago mensual de diez dólares de los Estados Unidos de América; vi) Comisión sobre Pago de Dividendos: Un pago de hasta cero punto cero cuarenta y ocho por ciento (0.048%) sobre el monto de Dividendos efectivamente pagados a través de CEDEVAL, conforme a la Política de Distribución de Dividendos; más los impuestos que sean aplicables.

Las actividades provenientes del Contrato de Comisión y como remuneración por las funciones que llevará a cabo LA COMISIONISTA, LA TITULARIZADORA actuando como administradora del Fondo de Titularización pagará la remuneración pactada del TRES POR CIENTO, el cual podrá ser modificado de tiempo a tiempo, de común acuerdo y por escrito, entre LA TITULARIZADORA Y LA COMISIONISTA. Corresponderá al Fondo de Titularización el pago de los impuestos que le sean aplicables a las anteriores comisiones y emolumentos por los servicios pactados. Corresponderá también al Fondo de Titularización todos aquellos cobros efectuados por terceros distintos de Atlántida Titularizadora, S.A., mismos que estarán sujetos a cambios según sean modificadas las tarifas de los terceros que le prestan sus servicios al Fondo de Titularización.

Las actividades realizadas por PMO El Salvador, S.A. de C.V., en su calidad de supervisor de obra, y por NABLA, S.A. de C.V., como sociedad constructora, devengarán una comisión que será determinada en los contratos correspondientes y en el Contrato de Titularización, con cargo al Fondo de Titularización.

Es expresamente convenido que: i) La Sociedad Titularizadora está facultada para negociar prudencialmente y siempre bajo los parámetros del mercado, las modificaciones en los montos de todas las comisiones y emolumentos por los servicios pactados; y ii) Que, ante cualquier modificación, que implique un incremento en los rubros de costos y gastos antes enunciados, Atlántida Titularizadora, S.A. deberá contar con la aprobación previa del Representante de los Tenedores de Valores, así como para incluir nuevos costos o gastos. Para tales efectos, el Representante de los Tenedores de Valores contará con un plazo de diez días hábiles para poderse pronunciar al respecto, contados a partir de la notificación correspondiente. Si transcurrido el plazo antes indicado, este no se pronunciare se entenderá que está conforme con las modificaciones en referencia. Asimismo, estas modificaciones deberán posteriormente ser informadas por Atlántida Titularizadora, S.A. a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, y al Representante de los Tenedores quien deberá informar sobre dichos cambios a la Asamblea de Tenedores, que se desarrolle inmediatamente después.

# xx. **ANEXOS**

## **XXI. Anexo 1: Características Generales del Proyecto**

**XXII. Anexo 2: Certificación Extractada del Inmueble**

**XXIII. Anexo 3: Dictamen y Metodología de Valuación del Inmueble**

## **XXIV. Anexo 4: Detalle de Permisos**

**XXV. Anexo 5: Estudio de Factibilidad Técnico – Económico**

**XXVI. Anexo 6: Estados Financieros de Atlántida Titularizadora, S.A.**

**XXVII. Anexo 7: Informe de Gobierno Corporativo de Atlántida  
Titularizadora, S.A.**

**XXVIII. Anexo 8: Estados Financieros Proyectados del Fondo de  
Titularización y base de Proyección**

**XXIX. Anexo 9: Certificación de Accionistas de Atlántida Titularizadora,  
S.A.**

**XXX. Anexo 10: Certificación de Accionistas Relevantes del  
Representante de Tenedores de Valores**

**XXXI. Anexo 11: Informe de Clasificación de Riesgo**

**XXXII. Anexo 12: Declaración Jurada de Debida Diligencia**