



La Presidenta y el Secretario de Actuaciones de la Junta de Tenedores de Valores firman el Acta de Quórum en señal de verificación de la asistencia a la Sesión de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután y forma parte integral de la misma.

Ninguno de los presentes propuso otro asunto a tratarse, por lo cual la Presidenta de la Junta dio por finalizada la presente sesión de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután a las nueve horas y cuarenta y cuatro minutos del día veinticuatro de abril del año dos mil veinticuatro, y se levanta la presente acta que firmamos la Presidente de la Junta y el Secretario de actuaciones.


Sandra María Munguía Palomo
Presidenta


Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Secretario

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA: Que la presente fotocopia es fiel y conforme con su original, con el cual confronté, y para los efectos del Artículo treinta de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, firmo y sello la presente, en la ciudad de San Salvador a los veinticuatro días del mes de junio del año dos mil veinticuatro







ACTA No. 5

SESIÓN DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE VALORES DE TITULARIZACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA PLAZA MUNDO USULUTAN (FTIATPMU).

A las ocho horas y seis minutos del día diez de junio de dos mil veinticuatro, celebrada en Avenida Las Magnolias No. 206, Edificio Insigne, Nivel 17, Sala 5, Colonia San Benito, San Salvador, presidida por la Licenciada Sandra María Munguía Palomo, Representante Legal de LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. Atendiendo convocatoria de **LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA**, en su calidad de Representante de los Tenedores de Valores de Titularización para celebrar sesión de Junta General Extraordinaria de los Tenedores de Valores de Titularización, haciendo constar que se encuentran representados y presentes los siguientes Tenedores: **DEICE, S.A. DE C.V. representada por el Licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza en su calidad de Representante Legal de DEICE, S.A. DE C.V. y el Licenciado Hugo Castillo en calidad de apoyo técnico del Licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza.**

Habiendo comprobado la Presidenta de la Junta el quórum de 85.00%, da por abierta la misma y somete a aprobación la agenda a discutir, la cual fue aprobada por los presentes:

AGENDA DE CARÁCTER EXTRAORDINARIO

1. Verificación del Quórum.
2. Autorización para la modificación de las características del FTIATPMU, estipuladas en el Contrato de Titularización.
3. Otros Puntos de Interés.

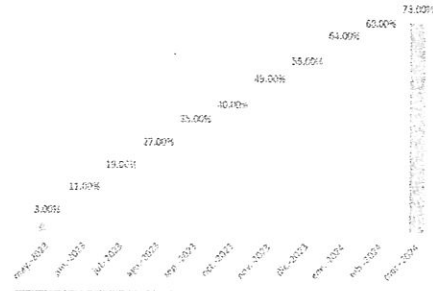
DESARROLLO DE LA AGENDA

1. **Establecimiento de Quórum:** El Representante de los Tenedores de Valores del FTIATPMU verificó que se encuentran representados más del 50% del monto colocado de la emisión, para poder llevar a cabo la presente junta, de acuerdo con lo prescrito por la Ley de Titularización de Activos de El Salvador, verificando que el quórum final que se encuentra es del 85.00% de los tenedores. El Acta de Quórum forma parte integral de la presente acta. Además, se hace constar que se encuentra presente como observador el Licenciado Enrique Alexander García, en su calidad de designado por la Superintendencia del Sistema Financiero. Asimismo, se hace constar que estuvieron presentes como observadores los señores: Licenciado Guillermo Peñate, Licenciada Gabriela Valladares y Licenciado Carlos Garay, Representantes de Atlántida Titularizadora, S.A.
2. **Autorización para la modificación de las características del FTIATPMU, estipuladas en el Contrato de Titularización:** La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, cedió la palabra al Licenciado Guillermo Peñate, representante de Atlántida Titularizadora, quien procedió a detallar lo siguiente:

Situación Actual:

- El informe de supervisión emitido al cierre de Marzo 2024, indicó que el proyecto actualmente tiene un avance del 73%.
- No obstante el avance, el proyecto ha enfrentado retos que han generado un incremento en los costos de construcción, tales como:
 - Compra de material selecto y piedra para estabilizar suelos en temporada lluviosa.
 - Desalojo de material de suelo contaminado, en etapa de estabilización, por no cumplir estándares de calidad.
 - Alquiler de equipo pesado para estabilización de suelos
 - Escasez de mano de obra local en Usulután.
 - Alquiler de inmuebles y acondicionamiento para obreros contratados desde San Salvador.
- Estos retos, han generado un incremento en la estimación de los costos sobre lo presupuestado.

Informe de Avance de la Obra Física – Plaza Mundo Usulután Marzo 2024



Estado de la Construcción

Presupuesto actual vrs ajustado

- Existen diferencias entre el presupuesto y la información proyectada, con datos al cierre de abril 2024.
 - Principalmente se señala el incremento del costo de construcción el cual se presupuestaba en US\$37.8MM y la proyección ajustada se estima en US\$42.7M por el incremento en materiales y procesos constructivos.
 - Así mismo se señala el incremento en honorarios de construcción por US\$163 mil dólares.
 - El requerimiento de capital de trabajo subió de US\$105 mil a US\$1.0MM dólares.
 - No obstante, se presenta una disminución en la cuenta de imprevistos, así como en los costos financieros y costos de diseño.
- La diferencia entre proyección y presupuesto arroja una necesidad de fondos adicional de US\$4.0MM para la finalización del proyecto

TERRENO Y GASTOS	\$ 4,753,800	\$ 4,643,625	\$ (110,175)
PERMISOS Y TRAMITES	\$ 902,395	\$ 852,395	\$ (50,000)
PLANIFICACION	\$ 62,150	\$ 26,428	\$ (35,722)
DISEÑO	\$ 675,364	\$ 552,349	\$ (123,014)
CONSTRUCCION	\$ 37,761,263	\$ 42,695,254	\$ 4,933,991
HONORARIOS DE CONSTRUCCION	\$ 944,032	\$ 1,107,724	\$ 163,692
SUPERVISIÓN TÉCNICA	\$ 654,496	\$ 1,303,777	\$ 649,281
SUPERVISIÓN ADMINISTRATIVA	\$ 302,840	\$ 338,452	\$ 35,612
(TI) TECNOLOGIA DE INFORMACIÓN	\$ 97,180	\$ 241,326	\$ 144,146
TIA	\$ 225,000	\$ 110,000	\$ (115,000)
COMERCIALIZACION	\$ 202,835	\$ 202,835	\$ -
ADMINISTRACION DIVISION OPERACIONES	\$ 230,769	\$ 321,517	\$ 90,748
ADMINISTRACION LOCAL	\$ 114,903	\$ 114,903	\$ -
FF&E, OS&E, COCINA Y LAVANDERIA	\$ 748,169	\$ 806,709	\$ 60,540
HONORARIOS LEGALES	\$ 50,000	\$ 5,000	\$ (45,000)
COSTOS PREOPERACION	\$ 82,484	\$ 82,484	\$ -
COSTOS FINANCIEROS	\$ 2,273,077	\$ 2,102,189	\$ (170,888)
IMPREVISTOS	\$ 2,506,364	\$ 40,932	\$ (2,465,433)
OTRAS INVERSIONES DEL PROYECTO	\$ -	\$ 125,000	\$ 125,000
FONDO DE TITULARIZACIÓN	\$ 412,409	\$ 430,000	\$ 17,591
COSTO TOTAL DEL DESARROLLO	\$ 52,999,529	\$ 56,104,899	\$ 3,105,370
			\$ -
CUENTA RESTRINGIDA -FT	\$ 986,012	\$ 986,012	\$ -
CAPITAL DE TRABAJO -FT	\$ 105,370	\$ 1,000,000	\$ 894,630
COSTO TOTAL DEL PROYECTO	\$ 54,090,911	\$ 58,090,911	\$ 4,000,000



• **Base de Modificación**

- De acuerdo con el punto 3.9 del Contrato de Titularización "Monto de la emisión, es posible "incrementar el monto de la emisión por acuerdo razonado de Atlántida Titularizadora y autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores (...) bajo las siguientes condiciones:
 - a) Objetivo de los aumentos del monto de la emisión: El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad (...) el financiamiento total o parcial para la construcción del proyecto y cualquiera de sus etapas o ampliaciones.
- Conforme al apartado 3.33 del Contrato de Titularización, "Modificación a las Características de la Emisión" podrá realizarse:
 - "...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".

• **Características Por Modificar**

	Redacción Actual	Redacción Modificada
3.9) Monto de la Emisión	Monto fijo: Hasta <u>VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES</u> DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. (...)	Monto fijo: Hasta <u>VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES</u> DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. (...)
3.10) Cantidad de Valores	Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta <u>VEINTIUN MIL QUINIENTAS</u> participaciones con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután.	Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta <u>VEINTICINCO MIL QUINIENTAS</u> participaciones con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután.

Por lo expuesto anteriormente, se pide autorización a la Junta de Tenedores para:

- Autorizar a Atlántida Titularizadora, S.A., para realizar las gestiones correspondientes que conlleven a la Modificación a las Características de la Emisión del FTIATPMU, de acuerdo con los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.
- Autorizar a Atlántida Titularizadora, S.A. para que, de los fondos obtenidos de la emisión complementaria, pueda realizar las erogaciones necesarias relacionadas con los trámites a realizar para la modificación de las



características de la emisión del FTIATPMU, estando entre ellas: los pagos de Casa de Corredores de Bolsa, Notarios y Clasificadoras de Riesgos, entre otros que pudieran surgir de acuerdo con lo requerido.

- c) Autorizar a Atlántida Titularizadora, S.A, para que al igual que las emisiones anteriores realizadas, pueda cobrar la misma comisión por estructuración de 0.70%. sobre cada monto emitido, así como también pueda pagar las comisiones por colocación en el mercado primario de acuerdo a las tarifas ya establecidas en el Mercado de Valores.
- d) Autorizar al Lic. Franco Edmundo Jovel Carrillo, Gerente General de Atlántida Titularizadora, S.A., para que pueda suscribir los contratos y documentos necesarios para llevar a cabo la modificación de las características de la emisión del FTIATPMU.

La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía solicitó a la Junta General de Tenedores la autorización, por lo que la Junta General de Tenedores de forma **UNANIME ACUERDA:**

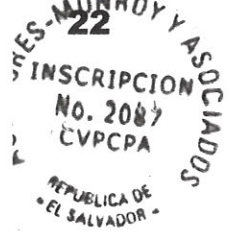
- a) Autorizar a Atlántida Titularizadora, S.A., para realizar las gestiones correspondientes que conlleven a la Modificación a las Características de la Emisión del FTIATPMU, de acuerdo con los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.
- b) Autorizar a Atlántida Titularizadora, S.A. para que, de los fondos obtenidos de la emisión complementaria, pueda realizar las erogaciones necesarias relacionadas con los trámites a realizar para la modificación de las características de la emisión del FTIATPMU, estando entre ellas: los pagos de Casa de Corredores de Bolsa, Notarios y Clasificadoras de Riesgos, entre otros que pudieran surgir de acuerdo con lo requerido.
- c) Autorizar a Atlántida Titularizadora, S.A, para que al igual que las emisiones anteriores realizadas, pueda cobrar la misma comisión por estructuración de 0.70%. sobre cada monto emitido, así como también pueda pagar las comisiones por colocación en el mercado primario de acuerdo a las tarifas ya establecidas en el Mercado de Valores.
- d) Autorizar al Lic. Franco Edmundo Jovel Carrillo, Gerente General de Atlántida Titularizadora, S.A., para que pueda suscribir los contratos y documentos necesarios para llevar a cabo la modificación de las características de la emisión del FTIATPMU.

3. Otros Puntos de Interés:

- La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, cedió la palabra al Licenciado Guillermo Peñate, representante de Atlántida Titularizadora, quien procedió con lo siguiente:

Informar a la Junta General de Tenedores que con relación a la línea de crédito no rotativa por US\$32.5 millones contratada con Banco Davivienda, para la construcción del centro comercial Plaza Mundo Usulután, se procedió a solicitar:

- a) Una extensión en el plazo de giro, el cual vencía el 30 de abril, por lo que se pidió una modificación hasta el 30 de junio 2024.



- b) Asimismo, se solicitó que se ajustara el período de gracia que vencía el 02 de junio y que se pasara al 02 de agosto de 2024, con el fin de mantener la adecuada coherencia de la estructura del crédito.

Con fecha 07 de mayo de 2024, el Banco Davivienda informó que de acuerdo a su Comité de Crédito de fecha 29 de abril, fue aprobada la solicitud de:

- a) Extender el plazo de giro hasta el 30 de junio de 2024
 - b) Extender el período de gracia hasta el 02 de agosto de 2024
 - c) Extensión de fecha para la creación de la cuenta de reserva de efectivo hasta el 02 de agosto de 2024
 - d) El plazo del contrato se mantiene, por lo que el capital desplazado por la extensión del periodo de gracia será incluido en la última cuota por el saldo remanente de capital e intereses, sin modificar la forma de pago del crédito.
- Se solicitó a los Tenedores nombrar a un secretario de actuaciones entre ellos, para que firme el Acta de la presente Junta, en concordancia con lo establecido en el artículo 238 del Código de Comercio. La persona elegida como Secretario de Actuaciones fue el Licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza representante de **DEICE, S.A. DE C.V.**, por lo que se **ACUERDA**: La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután (FTIATPMU) acuerda nombrar al Licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza representante de **DEICE, S.A. DE C.V.**, como Secretario de Actuaciones para esta Junta.

La Presidenta y el Secretario de Actuaciones de la Junta de Tenedores de Valores firman el Acta de Quórum en señal de verificación de la asistencia a la Sesión de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután y forma parte integral de la misma.

Ninguno de los presentes propuso otro asunto a tratarse, por lo cual la Presidenta de la Junta dio por finalizada la presente sesión de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután a las ocho horas y diecisiete minutos del día diez de junio del año dos mil veinticuatro, y se levanta la presente acta que firmamos la Presidente de la Junta y el Secretario de actuaciones.


Sandra María Munguía Palomo
Presidenta


Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Secretario

