



*[Handwritten signature]*

ACTA No. 8

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

A las ocho horas y dieciséis minutos del día veintiocho de octubre de dos mil veinticinco, celebrada en Edificio Insigne, Nivel 17, Avenida Las Magnolias No. 206, Colonia San Benito, San Salvador, 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., asimismo se encuentra presente el Ingeniero Hugo Castillo, Director Ejecutivo de DEICE, S.A. de C.V.

Habiendo comprobado la Presidenta de la Junta el quórum de 85.40%, 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 contratación de Crédito Decreciente para el FTIATPMU.
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 85.40% de los tenedores. El Acta de Quórum forma parte integral de la presente acta. Además, se hace constar que se encuentra presente como observadora la Licenciada Ada Carolina Hernández de Barahona, en su calidad de designada por la Superintendencia del Sistema Financiero. Asimismo, se hace constar que estuvieron presentes el Licenciado Nelson Guillermo Peñate, Licenciada Cecilia Guadalupe Morales de Mejía y Licenciado Carlos Garay, Representantes de Atlántida Titularizadora, S.A.

## 2. Autorización para la contratación de Crédito Decreciente para el FTIATPMU:

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

La Política de Endeudamiento establecida en la cláusula III número 22 del Contrato de Titularización del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, establece que:

**"Se podrá adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo posteriormente a la emisión de valores de titularización y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores".**

Por lo que con base a lo antes mencionado procede a informar a la Junta de Tenedores lo siguiente:

Con base en las características de las líneas de crédito que se tienen contratadas por el FTIATPMU con Banco Davivienda, se realizaron las gestiones para:

- Consolidar las líneas referencia 00704490366 y 000704522179 en una sola facilidad crediticia
- Que este nuevo crédito tenga un plazo de 180 meses con pagos de capital escalonado
- Propuesta de una tasa de interés variable, equivalente al 7.00% anual vigente
- Que se considere en la estructura un pago final tipo "balloon payment"
- Por lo anterior, se solicita someter a revisión el covenant financiero establecido a la fecha relacionado con el apalancamiento, a fin de que refleje adecuadamente la dinámica de amortización y flujos esperados

En consecuencia a lo anterior el Licenciado Nelson Guillermo Peñate hizo del conocimiento de la Junta de Tenedores la siguiente resolución:

Se recibió comunicación de Banco Davivienda de fecha 08 de octubre 2025, en la cual informan que en sesión celebrada por su comité de fecha 06 de octubre fue aprobada la solicitud de Crédito Decreciente bajo las siguientes condiciones, entre otras:

|               |                                                                                    |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Monto         | US\$34,300,000.00                                                                  |
| Destino       | Abono al capital de los siguientes préstamos con referencias 704490366 y 704522179 |
| Plazo         | 15 años                                                                            |
| Tasa Nominal  | 7.00% anual                                                                        |
| Tasa Efectiva | 7.03% anual                                                                        |
| Tasa Mora     | 5.00% sobre los saldos en mora adicional a la tasa de interés vigente              |

31



|                                |                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Comisiones                     | 0.20% de comisión por servicios en la estructuración de créditos, la cual es equivalente a US\$68,600 sobre el monto otorgado de crédito                                              |
| Forma de Pago                  | 180 amortizaciones mensuales de capital fijo más intereses y en la última cuota se suma la cuota e capital balloon al vencimiento                                                     |
| Desembolso                     | Un solo desembolso para la cancelación de las referencias 704490366 y 704522179 del FTIATPMU                                                                                          |
| Garantía                       | Dentro de primera hipoteca abierta a constituirse de forma previa o simultánea a 20 años plazo sobre inmueble propiedad del FTIATPMU                                                  |
|                                | Cesión de pólizas de seguro a favor de Banco Davivienda Salvadoreño.                                                                                                                  |
|                                | OIP en Cuenta Colectora, manteniendo el convenio de administración de cuentas bancarias.                                                                                              |
| Documento                      | Escritura Pública                                                                                                                                                                     |
| Aceptación                     | Oferta aceptada a mas tardar una semana después de su fecha de recibida                                                                                                               |
| Condiciones para formalización | Certificación del acuerdo de Junta General de Tenedores de los títulos, aprobando la adquisición del crédito y el otorgamiento de la hipoteca sobre el inmueble patrimonio del Fondo. |
|                                | Inmueble que será la garantía hipotecaria debe estar inscrito en el Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas a nombre del FTIATPMU                                                   |

Asimismo, el Licenciado Nelson Guillermo Peñate, hizo del conocimiento de la Junta de Tenedores que:

En sesión 10-2025 de Atlántida Titularizadora, la Junta Directiva se dio por enterada de la solicitud aprobada de crédito, autorizando para que Atlántida Titularizadora, S.A. como administradora del FTIATPMU pueda en un primer momento aceptar las condiciones de la oferta recibida por Banco Davivienda y posteriormente luego de cumplir las condiciones de formalización, suscribir por medio de escritura pública el crédito otorgado, facultando a su representante legal y/o apoderados para la firma correspondiente.

Por lo anterior, y con base a la autorización obtenida de Crédito Decreciente para el Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, se propone a los Tenedores de Valores la autorización de la contratación del crédito decreciente, según las condiciones presentadas recibidas del **BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO S.A.**



La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía solicitó la autorización, por lo que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES ATLÁNTIDA TITULARIZADORA PLAZA MUNDO USULUTÁN**, de forma **UNÁNIME ACUERDA**:

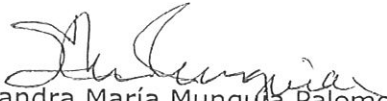
- a) Autorizar la contratación del crédito decreciente, según las condiciones presentadas por **BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO S.A.**
- b) Autorizar el otorgamiento o cesión de la hipoteca sobre el inmueble patrimonio del FTIATPMU, para garantizar el nuevo crédito decreciente a contratar con **BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO S.A.**, la cual ya estaba en hipoteca con el mismo por las referencias a cancelar.

3. **Otros Puntos de Interés:**

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 propuesta 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 veinticinco minutos del día veintiocho de octubre del año dos mil veinticinco, 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 que consta  
de tres folios, 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 el distrito de  
San Salvador, Municipio de  
San Salvador Centro, Departamento  
de San Salvador, a los  
treinta días del mes octubre  
del año dos mil veinticinco.

