

ACTA No. 9

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

A las ocho horas y catorce minutos del día tres de marzo de dos mil veintiséis, celebrada en Edificio Insigne, Nivel 17, Avenida Las Magnolias No. 206, 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 Ordinaria 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 ORDINARIO

1. Verificación del Quórum.
2. Lectura del Acta anterior.
3. Informe del Auditor Externo.
4. Nombramiento del Auditor Externo y fijación de sus emolumentos.
5. Nombramiento del Auditor Fiscal y Fijación de sus emolumentos.
6. 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 observador el Licenciado Enrique Alexander García, en su calidad de designado por la Superintendencia del Sistema Financiero. Asimismo, se hace constar que estuvieron presentes el Licenciado Nelson Guillermo Peñate y Licenciado Carlos Garay, Representantes de Atlántida Titularizadora, S.A.



- 2. Lectura del Acta Anterior:** La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, dio lectura al acta No. 8 de Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores del FTIATPMU de fecha veintiocho de octubre de dos mil veinticinco, los Tenedores de Valores se dieron por enterados.
- 3. Informe del Auditor Externo:** La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, cedió la palabra al Licenciado Óscar Monroy, representante de la Firma de Auditores Monroy & Asociados Ltda., Auditor Externo del FTIATPMU, quien procedió a dar lectura del Informe y Dictamen de Auditoría Externa del año dos mil veinticinco. Una vez concluida la lectura del informe y no habiendo consultas, los Tenedores de Valores tomaron nota y se dieron por enterados.
- 4. Nombramiento del Auditor Externo y fijación de sus emolumentos:** La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, expuso a los Tenedores de Valores lo relativo al Nombramiento del Auditor Externo y la fijación de sus emolumentos para el ejercicio dos mil veintiséis, con base a las siguientes propuestas:

Firma de Auditoría	Auditoría Externa
Monroy & Asociados Ltda.	US\$ 2,000.00
Audit & Tax Services, S.A. de C.V.	US\$ 6,000.00

Con base a los análisis efectuados se propuso nombrar como Auditor Externo a **Monroy & Asociados Ltda.**, con registro en el Consejo de Vigilancia de la profesión de Contaduría Pública y Auditoría No. 2087, quien percibirá en concepto de honorarios la cantidad de **DOS MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, de la misma manera se propuso que se designara como Auditor Externo Suplente a **Audit & Tax Services, S.A. de C.V.**; la Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, solicitó a los Tenedores de Valores la aprobación de la propuesta, por lo que los Tenedores de Valores de forma unánime **ACUERDAN: Nombrar a Monroy & Asociados Ltda.** con registro en el Consejo de Vigilancia de la profesión de Contaduría Pública y Auditoría No. 2087, como Auditor Externo del FTIATPMU para el ejercicio dos mil veintiséis, quien percibirá en concepto de honorarios la cantidad de **DOS MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS**

DE AMÉRICA, y designar a **Audit & Tax Services, S.A. de C.V.** como Auditor Externo Suplente.

- 5. Nombramiento del Auditor Fiscal y fijación de sus emolumentos:** La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, expuso a los Tenedores de Valores lo relativo al Nombramiento del Auditor Fiscal y la fijación de sus emolumentos para el ejercicio dos mil veintiséis; con base a las siguientes propuestas:

Firma de Auditoría	Auditoría Fiscal
Monroy & Asociados Ltda.	US\$ 1,500.00
Audit & Tax Services, S.A. de C.V.	US\$ 4,000.00

Con base a los análisis efectuados se propuso nombrar como Auditor Fiscal a **Monroy & Asociados Ltda.**, con registro en el Consejo de Vigilancia de la profesión de Contaduría Pública y Auditoría No. 2087, quien percibirá en concepto de honorarios la cantidad de **UN MIL QUINIENTOS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, de la misma manera se propuso que se designara como Auditor Fiscal Suplente a **Audit & Tax Services, S.A. de C.V.**; la Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, solicitó a los Tenedores de Valores la aprobación de la propuesta, por lo que los Tenedores de Valores de forma unánime **ACUERDAN: Nombrar a Monroy & Asociados Ltda.**, con registro en el Consejo de Vigilancia de la profesión de Contaduría Pública y Auditoría No. 2087, como Auditor Fiscal del FTIATPMU para el ejercicio dos mil veintiséis, quien percibirá en concepto de honorarios la cantidad de **UN MIL QUINIENTOS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, y designar a **Audit & Tax Services, S.A. de C.V.** como Auditor Fiscal Suplente.

6. Otros Puntos de Interés:

La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, le cedió la palabra al Licenciado Guillermo Peñate representante de Atlántida Titularizadora, S.A. quien procedió a informar a la Junta de Tenedores lo siguiente:

6.1 Informe de Gestiones Legales – Municipales



En sesión de Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores del FTIATPMU de fecha diecinueve de marzo de dos mil veinticinco, se informó que se estaban haciendo varias gestiones con la Alcaldía Municipal de Usulután Este, debido a los impuestos a la actividad económica y las Tasas de Aseo como Gran Generador que estaban queriendo imponer al Centro Comercial. Asimismo, se informó que se había encomendado la presentación de escritos y procesos a Iuspublik, S.A. de C.V. y a Administrative Law Center – ALC, cada uno de acuerdo con la experiencia que tienen en los diferentes casos que han trabajado.

Por lo anterior la Junta de Tenedores, tomó nota de la información presentada.

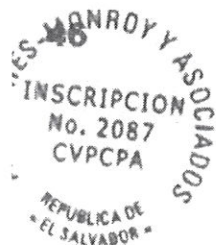
Se informa que luego de las gestiones con la Municipalidad, se continuó el Proceso Contencioso Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo con sede en San Miguel con la firma Administrative Law Center – ALC, teniendo luego de todas las gestiones realizadas en el año, un resultado a favor del FTIATPMU.

Informe de Gestiones Legales - Vallas Publicitarias

Se informa que a raíz de los resultados obtenidos con la firma Administrative Law Center – ALC, en el proceso contencioso contra la Alcaldía Municipal de Usulután Este, se ha tenido a bien el contratarlos para que puedan realizar las gestiones necesarias relativas a la instalación de dos vallas publicitarias sobre el derecho de vía frente al inmueble en el que opera Plaza Mundo Usulután, a fin de determinar si dicha actividad se encuentra autorizada o no y de estar autorizada bajo qué términos se ha otorgado el permiso, presentando los escritos correspondientes con el objetivo de detener la instalación, demorarla o solicitar la desinstalación de las mismas. De no conseguir los resultados con la Municipalidad y con el fin de procurar a favor de los intereses y derechos del FTIATPMU, la firma Administrative Law Center – ALC, brindará los servicios de un Proceso Contencioso Administrativo ante el Juzgado competente para obtener la condena a la Municipalidad de Usulután Este al cumplimiento de sus obligaciones por no responder los escritos presentados respecto de las vallas publicitarias y así lograr la revocación expresa de permiso y la desinstalación material de dichos elementos publicitarios.

La Junta de Tenedores, tomó nota del Informe de Gestiones Legales presentado contra la Municipalidad de Usulután Este, en los casos de impuestos y vallas publicitarias.

6.2 Cotización recibida de Clasificadora de Riesgo Feller Rate



Actualmente al FTIATPMU posee una calificación realizada por SCRiesgos desde su inicio en el año dos mil veintidós.

Luego en el año dos mil veinticuatro, se cambió el contrato debido a que SCRiesgos se unió con Moody's Local El Salvador, solicitando modificar el contrato en las mismas condiciones, pero teniendo ya de ellos las calificaciones de riesgo correspondientes a partir del año dos mil veinticinco.

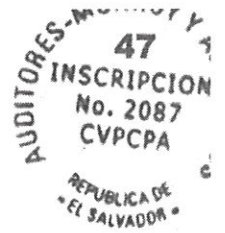
En dicho contrato, mantuvieron lo ofertado en su inicio de honorarios de Ocho Mil Setecientos Cincuenta y Seis con 92/100 dólares de los Estados Unidos de América (US\$8,756.92) anuales más un incremento de uno punto cinco por ciento anual a partir del año dos.

Informar que se recibió de Feller Rate El Salvador, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, una propuesta de servicios de clasificación de riesgo para el Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután, ofreciendo el servicio, al menos, para cada año de la vigencia del acuerdo, la emisión de los informes con cifras al treinta y uno de diciembre y treinta de junio del ejercicio correspondiente para ser presentados al regulador antes del treinta de abril y treinta y uno de octubre, respectivamente, de acuerdo con el Artículo diecinueve de las Normas Técnicas sobre Obligaciones de las Sociedades Clasificadoras de Riesgo NRP-07. Asimismo, con honorarios anuales por el servicio de clasificación para el fondo de titularización de inmuebles ascienden a Siete Mil Quinientos 00/100 dólares de los Estados Unidos de América (US\$7,500.00) más IVA.

Con esta cifra ofertada se tendría un ahorro base de Un Mil Doscientos Cincuenta y Seis con 92/100 dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,256.92) más el ahorro por el incremento del uno punto cinco por ciento anual que establece el contrato con SCRiesgos -Moody's Local El Salvador.

Por lo anterior, se propone a la Junta de Tenedores la aprobación de las gestiones para la terminación del contrato con SCRiesgos - Moody's Local El Salvador, así como la aprobación de la firma de contrato con Feller Rate El Salvador, S.A. de C.V., por un monto de Siete Mil Quinientos 00/100 dólares de los Estados Unidos de América (US\$7,500) anuales. La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, solicitó a los Tenedores de Valores la aprobación de la propuesta, por lo que los Tenedores de Valores de forma unánime **ACUERDAN:** La aprobación de las gestiones para la terminación del contrato con SCRiesgos - Moody's Local El





Salvador, así como la aprobación de la firma de contrato con Feller Rate El Salvador, S.A. de C.V., por un monto de Siete Mil Quinientos 00/100 dólares de los Estados Unidos de América (US\$7,500) anuales.

6.3 Creación de reserva de fondos y situación de pago de dividendos con cifras al cierre de 2025.

Revisando con el comisionista encargado de la operación del Centro Comercial Plaza Mundo Usulután, las inversiones a realizar para este año dos mil veintiséis, se tienen en aproximadamente un monto de Trescientos Noventa y Siete mil dólares de los Estados Unidos de América, repartido así:

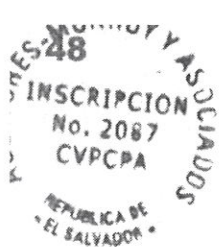
- a) Adecuaciones de locales, mejoramiento de anfiteatro y ventilación del Centro Comercial, Doscientos Noventa y Cinco Mil dólares de los Estados Unidos de América.
- b) Sistema de Riego, planta eléctrica, entretenimiento y mobiliario de kioscos, Setenta y Siete Mil Quinientos dólares de los Estados Unidos de América.
- c) Aire acondicionado para salón de capacitaciones, extractores de aire en baños, equipos de sala de lactancia y cortinas para protección de lluvia, Veinticuatro Mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América.

Por lo que se solicita a la Junta de Tenedores, que se cree una Reserva de Fondos por el monto de Trescientos Noventa y Siete Mil dólares de los Estados Unidos de América, para realizar estas inversiones, tomando en cuenta que el Contrato de Titularización, establece que la Junta Directiva de la Titularizadora pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida, una vez al año, en el mes de marzo.

El Contrato establece también que se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos (marzo dos mil veintiséis) en exceso del dos por ciento (2.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre dos mil veinticinco.

La prelación de pagos del Fondo es la siguiente:

- 1) Pago de Deuda Tributaria; 2) Pagos a favor de los Acreedores Financieros; 3) Comisiones a Atlántida Titularizadora S.A.; 4) Saldo



de costos y gastos adeudados a terceros; 5) Constitución de Reservas de Excedentes y 6) Pago de Dividendos.

Con la reserva de fondos creada para las inversiones del Centro Comercial y lo mencionado anteriormente del Contrato de Titularización relacionado con el pago de dividendos, los saldos disponibles que se manejarían para la disponibilidad del pago de dividendos, quedarían aproximadamente de la siguiente manera:

Fondos disponibles al 28 feb sin cuota crédito DAV marzo (Cta discrecional)	\$ 853,396.38
2% Activo Neto (calculado a diciembre 2025)	\$ 670,509.44
Exceso del 2% de Activo Neto	\$ 182,886.94
Reserva de fondos para Inversiones Centro Comercial	\$ 397,000.00
Exceso del 2% de Activo Neto para reparto de dividendos	\$ -
Valores de Titularización emitidos	25,500
Monto a repartir por cada Título de Participación	\$ -

Por las cifras presentadas anteriormente, se propone a la Junta de Tenedores:

- Darse por enterados de la situación de los fondos disponibles, luego de la creación de la reserva de fondos para las inversiones a realizar dentro del Centro Comercial en el año dos mil veintiséis.
- Aprobar que debido a las cifras disponibles que se manejan, no se repartan dividendos a los Tenedores de los Títulos Valores emitidos, correspondientes a los resultados acumulados al cierre del ejercicio dos mil veinticinco.
- Comunicar este acuerdo a la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, con el objetivo de que no decrete en el mes de marzo dos mil veintiséis el pago de Dividendos, debido a la disponibilidad de fondos para ello.

La Junta de Tenedores, tomó nota de la información presentada por el Licenciado Guillermo Peñate, representante de Atlántida Titularizadora, S.A.

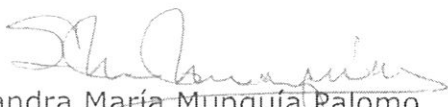


La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, solicitó a los Tenedores de Valores la aprobación de la propuesta, por lo que los Tenedores de Valores de forma unánime **ACUERDAN**: La creación del Fondo de Reserva para inversiones por un monto de Trescientos Noventa y Siete Mil dólares de los Estados Unidos de América, así como el no pago de dividendos correspondientes al cálculo del cierre del ejercicio dos mil veinticinco, a los Tenedores de los Títulos Valores emitidos. Solicitando además, la comunicación correspondiente a la Junta Directiva de Atlántida Titularizadora, S.A. por medio de sus representantes aquí presentes.

- 6.4 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 **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, S.A. DE C.V.**, por lo que se **ACUERDA**: La Junta General Ordinaria 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 **DESARROLLOS INMOBILIARIOS COMERCIALES, 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 Ordinaria 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 Ordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Atlántida Titularizadora Plaza Mundo Usulután a las ocho horas y cincuenta y un minutos del día tres de marzo del año dos mil veintiséis, 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 4 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
nueve días del mes Marzo
del año dos mil veintiséis





