

ACTA N° 1

SESIÓN DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE VALORES DE TITULARIZACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA (FTIRTPMA)

A las diez horas del día tres de diciembre del año dos mil diecinueve, en las instalaciones de LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, ubicado en Edificio World Trade Center, Torre II No. 305, 89 Av. Norte y Calle El Mirador, Colonia Escalón, San Salvador. 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 (RTV) para celebrar sesión de Junta General Extraordinaria de los Tenedores de Valores de Titularización se encuentran representados y presentes los siguientes: **DEICE, S.A. de C.V.**, habiendo comprobado la Presidente de la Junta el quórum suficiente, da por abierta la misma y somete a aprobación la agenda a discutir, la cual fue aprobada por los presentes:

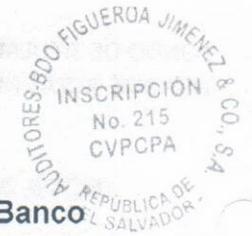
AGENDA

1. Verificación de Quórum.
2. Autorización para la adquisición de contrato de crédito con Banco Davivienda, S.A.
3. Autorización para dar en garantía activos del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa
4. Otros puntos de interés.

DESARROLLO DE LA AGENDA

- 1. Verificación de Quórum:** El Representante de los Tenedores 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. El Acta de Quórum forma parte integral de la presente acta. Además, se hace constar que se encuentra presente como observador el Licenciado Daniel Alfredo Ramírez Rojas, en su calidad de designado por la Superintendencia del Sistema Financiero.



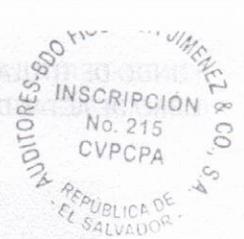


2. **Autorización para la adquisición de contrato de crédito con Banco Davivienda, S.A.** En cumplimiento a la Ley de Titularización de Activos y a la Política de Financiamiento del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, que establece que previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, se podrá adquirir préstamos posteriormente a la emisión de valores de titularización, se solicita autorización a los Tenedores de Valores para que Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización suscriba con cargo al Fondo de Titularización el Contrato de Línea de Crédito no Rotativa, a llevarse a cabo entre el Fondo de Titularización de Inmuebles y Banco Davivienda, S.A., bajo las siguientes condiciones, las cuales están contenidas en la Carta de Comunicación recibida por parte del Banco Davivienda, S.A. a la cual se le dio lectura:

Característica	Descripción
Monto	US\$44,000,000.00 La Tasa Nominal es en base a LIBOR de 90 días.
Tasa Nominal	La Tasa de 5.92% que corresponde a LIBOR de 90 días de 1.92% al 22 de noviembre de 2019 más 4.00%.
Tasa Efectiva	5.94% anual Comisión por servicios en la estructuración del crédito: 0.25% de US\$24,000,000.00 más IVA, equivalente a un monto total de US\$67,800.00 con IVA incluido por la totalidad de la línea de crédito.
Comisiones	Comisión por verificación de proyectos de construcción: 0.125% sobre el monto del crédito más IVA equivalente a US\$62,150.00 con IVA incluido por la totalidad de la línea de crédito. Comisión por Inscripción de documentos: US\$20.00 más IVA equivalente a US\$22.60 con IVA incluido. Se cobrará por cada documento a ser inscrito en el registro correspondiente.
Plazo de Línea	15 años de plazo de crédito más un período de gracia de capital de 8 meses, haciendo un total de 188 meses.



5)



Plazo de Giro

Un período de 8 meses, contados a partir de la escrituración del crédito.

Primera Hipoteca Abierta a constituirse por un monto de US\$61,177,000.00 por un plazo de 20 años, sobre terrenos y futuras construcciones de inmuebles propiedad de FTIRTPMA:

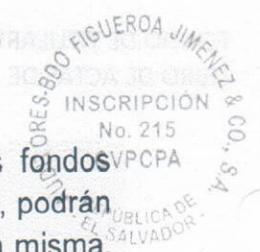
- 1- 60079701-00000, con un área de 6,084.26 metros cuadrados, ubicada en altura del kilómetro 12 de la carretera Troncal del Norte Lote #S/N, correspondiente a la ubicación geográfica de Apopa, San Salvador.
- 2- 60506775-00000, con un área de 39,168.61 metros cuadrados, ubicada en el kilómetro 12 carretera Troncal del Norte, correspondiente a la ubicación geográfica de Apopa, San Salvador.

Cesión de Póliza de Seguro sobre el 100% de las obras en proceso y futuras construcciones lo cual estará determinado por el valúo del banco, de la cual el 100% será a favor de Banco Davivienda Salvadoreño. De acuerdo a lo informado por el cliente, la póliza ha sido contratada con la Compañía de Seguros ACSA.

Garantía

Orden Irrevocable de Pago en Cuenta Colectora: En su calidad de administradora del FTIRTPMA, la Titularizadora suscribirá un Convenio de Administración de Cuentas Bancarias con Banco Davivienda, S.A. El objeto de dicho convenio será la administración de la denominada Cuenta Colectora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, alquileres y cualquier otro ingreso relacionado con la operación de Plaza Mundo Apopa. Para que las únicas transacciones a realizar como debito a dicha cuenta sean: a) En caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones de pago de capital e intereses del Contrato de Crédito, se ordena y autoriza al Banco Administrador a realizar los débitos necesarios en la cuenta colectora para poner al día el crédito; b) Mientras no exista mora, el Banco deberá realizar débitos diarios a la cuenta colectora sobre los montos disponibles de la cuenta para abonar la cuenta discrecional de la siguiente forma, el Banco deberá realizar débitos diarios sobre el monto de \$100.00 para abonar hacia la Cuenta Discrecional; dicha cuenta tendrá restricciones para sus titulares, ya que la finalidad de su





apertura es única y exclusivamente la colecturía de los fondos antes mencionados; por lo que ni el originador ni el Fondo, podrán realizar ningún tipo de transacción, débito o cargo sobre la misma, o disponer en forma unilateral o mancomunada sobre los fondos de la misma.

El FTIRTPMA se compromete a no ceder a instituciones financieras los flujos económicos provenientes de los contratos de arrendamiento que mantengan con sus clientes, sin previa autorización de Banco. El Fondo, a través de la Titularizadora, se compromete a no cambiar bajo ningún concepto la cuenta colectora o la administración de la misma, mientras existan saldos pendientes del crédito otorgado, y no podrá realizar la cancelación de dicha cuenta o abrir otra cuenta, en este concepto con ningún otro banco del sistema financiero de El Salvador o extranjero, a excepción de la cuenta para recaudar los flujos de pago con tarjeta de crédito por servicio de estacionamiento.

Solicitud a la Aseguradora Agrícola Comercial, S.A., que en caso se haga efectiva la fianza de Fiel Cumplimiento otorgada por cuenta de Construcciones NABLA, S.A. de C.V., se aplique el abono, que corresponde al monto de la fianza, en la cuenta número **251013375**, a nombre del FTIRTPMA en el Banco Davivienda, S.A., asimismo, la solicitud para que dicha institución bancaria cargue de dicha cuenta corriente los montos efectivos de la fianza de Fiel Cumplimiento para el pago de las obligaciones pendientes de la línea de crédito no rotativa a formalizar.

Condiciones
Especiales
Financieras

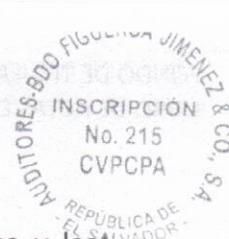
Se constituirá una **cuenta de efectivo en reserva** (o efectivo restringido) por un valor de tres cuotas mensuales de servicio de la deuda (incluye capital e intereses) a partir de agosto 2020.

El cliente autorizará al banco a *restringir la cuenta*, dicha cuenta tendrá la condición de débitos no permitidos a excepción de la autorización del Banco de realizar los cargos siempre que existan saldos pendientes a favor del Banco; y realizar cargos a dicha cuenta en caso de mora.

Los Tenedores de Valores **ACUERDAN:** a) Autorizar la adquisición del préstamo para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo

85





Apopa con el Banco Davivienda, S.A. bajo las condiciones antes descritas y las contenidas en la Carta de Comunicación del Banco Davivienda, y b) Facultar a Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del FTIRTPMA para negociar las condiciones del crédito y sus cláusulas, y para suscribir el Contrato de Línea de Crédito no Rotativo respectivo, así como el Convenio de Administración de Cuentas, hipoteca y los demás documentos públicos o privados necesarios para formalizar dicho Crédito y sus garantías.

3. Autorización para dar en garantía activos del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa. En cumplimiento a la Ley de Titularización de Activos y a la Política de Financiamiento del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, que establece que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo se solicita a los Tenedores de Valores, autorización para que Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización dé en garantía hipotecaria los inmuebles que forman parte del activo del Fondo, inscritos a favor del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa según se detalla a continuación y bajo las condiciones siguientes:

a) Primera Hipoteca Abierta a constituirse por un monto de US\$61,177,000.00 por un plazo de 20 años, sobre terrenos y futuras construcciones de inmuebles propiedad del FTIRTPMA:

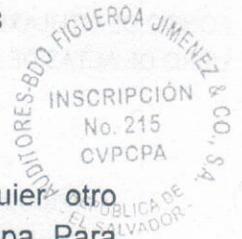
- i. 60079701-00000, con un área de 6,084.26 metros cuadrados, ubicada en altura del kilómetro 12 de la carretera Troncal del Norte Lote #S/N, correspondiente a la ubicación geográfica de Apopa, San Salvador.
- ii. 60506775-00000, con un área de 39,168.61 metros cuadrados, ubicada en el kilómetro 12 carretera Troncal del Norte, correspondiente a la ubicación geográfica de Apopa, San Salvador.

b) Además, se solicita autorización para otorgar:

- i. **Cesión de Póliza de Seguro** sobre el 100% de las obras en proceso y futuras construcciones lo cual estará determinado por el valúo del banco, de la cual el 100% será a favor de Banco Davivienda Salvadoreño. De acuerdo a lo informado por el cliente, la póliza ha sido contratada con la Compañía de Seguros ACSA.
- ii. **Orden Irrevocable de Pago en Cuenta Colectora:** En su calidad de administradora del FTIRTPMA, la Titularizadora suscribirá un Convenio de Administración de Cuentas Bancarias con Banco Davivienda, S.A. El objeto de dicho convenio será la administración de la denominada Cuenta Colectora y servirá para recibir los fondos



dy



provenientes de la operación, ventas, alquileres y cualquier otro ingreso relacionado con la operación de Plaza Mundo Apopa. Para que las únicas transacciones a realizar como debito a dicha cuenta sean: a) En caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones de pago de capital e intereses del Contrato de Crédito, se ordena y autoriza al Banco Administrador a realizar los débitos necesarios en la cuenta colectora para poner al día el crédito; b) Mientras no exista mora, el Banco deberá realizar débitos diarios a la cuenta colectora sobre los montos disponibles de la cuenta para abonar la cuenta discrecional de la siguiente forma, el Banco deberá realizar débitos diarios sobre el monto de \$100.00 para abonar hacia la Cuenta Discrecional; dicha cuenta tendrá restricciones para sus titulares, ya que la finalidad de su apertura es única y exclusivamente la colecturía de los fondos antes mencionados; por lo que ni el originador ni el Fondo, podrán realizar ningún tipo de transacción, débito o cargo sobre la misma, o disponer en forma unilateral o mancomunada sobre los fondos de la misma.

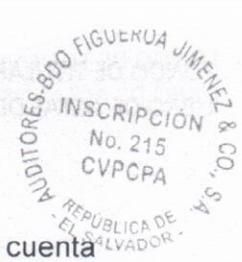
- iii. Cuenta Restringida o de reserva: Se constituirá una cuenta de efectivo en reserva (o efectivo restringido) por un valor de tres cuotas mensuales de servicio de la deuda (incluye capital e intereses) a partir de agosto 2020.

El cliente autorizará al banco a restringir la cuenta, dicha cuenta tendrá la condición de débitos no permitidos a excepción de la autorización del Banco de realizar los cargos siempre que existan saldos pendientes a favor del Banco; y realizar cargos a dicha cuenta en caso de mora.

- iv. El FTIRTPMA se compromete a no ceder a instituciones financieras los flujos económicos provenientes de los contratos de arrendamiento que mantengan con sus clientes, sin previa autorización de Banco. El Fondo, a través de la Titularizadora, se compromete a no cambiar bajo ningún concepto la cuenta colectora o la administración de la misma, mientras existan saldos pendientes del crédito otorgado, y no podrá realizar la cancelación de dicha cuenta o abrir otra cuenta, en este concepto con ningún otro banco del sistema financiero de El Salvador o extranjero, a excepción de la cuenta para recaudar los flujos de pago con tarjeta de crédito por servicio de estacionamiento.
- v. Solicitud a la Aseguradora Agrícola Comercial, S.A., que en caso se haga efectiva la fianza de Fiel Cumplimiento otorgada por cuenta de Construcciones NABLA, S.A. de C.V., se aplique el abono, que corresponde al monto de la fianza, en la cuenta número **251013375**, a nombre del FTIRTPMA en el Banco Davivienda, S.A., asimismo, la



51



solicitud para que dicha institución bancaria cargue de dicha cuenta corriente los montos efectivos de la fianza de Fiel Cumplimiento para el pago de las obligaciones pendientes de la línea de crédito no rotativa a formalizar.

Los Tenedores de Valores **ACUERDAN:** a) Autorizar la constitución de la primera hipoteca abierta de los dos inmuebles que forman parte del activo del Fondo de Titularización de Inmuebles y sus futuras construcciones, a favor de Banco Davivienda, S.A. y bajo las condiciones antes mencionadas; ambos inmuebles inscritos a favor del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa: el primero bajo la matrícula: SEIS CERO CERO SIETE NUEVE SIETE CERO UNO – CERO CERO CERO CERO CERO CERO, y el segundo bajo la matrícula: SEIS CERO CINCO CERO SEIS SIETE SIETE CINCO-CERO CERO CERO CERO CERO; y ambos ubicados sobre el kilómetro 12 de la Carretera Troncal del Norte, Municipio de Apopa, San Salvador; b) Autorizar la cesión de las pólizas de seguros sobre el 100% de las obras en proceso y futuras construcciones a favor de Banco Davivienda, S.A., la suscripción de la Orden Irrevocable de Pago en Cuenta Colectora, la constitución de la cuenta restringida o de reserva, la autorización para no ceder a instituciones financieras los flujos económicos provenientes de los contratos de arrendamiento que mantengan con sus clientes, sin previa autorización de Banco y ratificar la solicitud sobre los montos que se reciban de la Fianza de Fiel Cumplimiento en caso se haga efectiva dicha garantía; y c) Facultar a Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del FTIRTPMA para suscribir los instrumentos públicos o privados necesarios para formalizar las garantías antes mencionadas.

- 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 elegida como Secretario de Actuaciones fue el licenciado Ricardo Ernesto Ausgpurg Meza por lo que se **ACUERDA:** La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa acuerda nombrar a Ricardo Ernesto Ausgpurg Meza, como Secretario de Actuaciones para esta Junta.

Los Tenedores de Valores firman el Acta de Quórum de asistencia a la Sesión de Junta General Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa y forma parte integral de la misma.

27



Ninguno de los presentes propuso otro asunto a tratarse, por lo cual la Presidente de la Junta dio por finalizada la presente sesión de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa a las diez horas con treinta minutos del día tres de diciembre del año dos mil diecinueve.


Sandra María Munguía Palomó
Presidenta


Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Secretario

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA: Que la presente fotocopia es fiel y conforme con su original, la cual consta de cuatro folios(s) 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, firmó y sello, la presente, en la ciudad de San Salvador, a los nueve días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve



