

Antiguo Cuscatlán, 19 de junio de 2020.

Licenciado
Valentín Arrieta Whisonant
Gerente General
Bolsa de Valores de El Salvador

Asunto: Hecho relevante sobre dispensa temporal de cumplimiento de razones financieras del FTRTCPS 01

Estimado Licenciado Arrieta:

En cumplimiento con las obligaciones como emisor de Valores de Titularización, y de acuerdo a los artículos 4 y 5 del instructivo de información bursátil de la Bolsa de Valores de El Salvador, se informa que, en relación al **Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero Uno (FTRTCPS01)**, la Sociedad Originadora Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. presentó carta el día 09 de junio del presente año a Ricorp Titularizadora, S.A., en la cual solicita la dispensa de cumplimiento de las razones financieras del Contrato de Cesión de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

En razón de lo anterior y de conformidad con el literal b.3 de la Cláusula 4 de Condiciones Especiales del Contrato de Cesión de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del FTRTCPS01, presentó una solicitud con fecha 16 de los corrientes a la Sociedad Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, para que en su calidad de Representante de los Tenedores de Valores de Titularización con cargo al FTRTCPS 01 analizara la solicitud y considerara a bien autorizar la dispensa en el cumplimiento de las razones financieras.

El día 19 de junio del presente año se recibió respuesta por parte del Representante de Tenedores, en la cual resuelven autorizar dicha dispensa temporal por el plazo de un año, contado a partir del mes de junio del 2020 y a finalizar en el mes de junio del año 2021. Cabe mencionar que la "Solicitud de Dispensa de Cumplimiento de las Razones Financieras" se realizó de conformidad con el procedimiento de "**dispensa de cumplimiento**" establecida en el Contrato de Cesión (literal b.3, Cláusula 4) antes mencionado, por lo que tanto la solicitud como su autorización se realizaron dentro del marco contractual vigente y en atención a las facultades que dicho Contrato y la ley le otorgan al Representante de Tenedores de Valores.



Adjunto a esta carta los documentos relacionados, siendo estos los siguientes:

- a) Carta solicitud de Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. de fecha 09 de junio de 2020
- b) Carta solicitud de Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del FTRTCPS01 de fecha 16 de junio de 2020 en la cual se presenta la solicitud al Representante de Tenedores de Valores
- c) Carta de Respuesta de Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, en la cual se resuelve autorizar la solicitud de dispensa temporal.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Remo Bardi Ocaña".

Remo José Bardi Ocaña

Director Ejecutivo

Ricorp Titularizadora, S.A. Administradora del FTRTCPS01



C.C.: Lic. Genaro Serrano. Superintendente Adjunto de Valores. Superintendencia del Sistema Financiero.

Lic. Sandra Munguía. Vicepresidenta. Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Representante de los Tenedores de Valores.

09 de junio 2020

Señores:

Ricorp Titularizadora SA

Atn. Remo José Martin Bardi Ocaña

Apoderado General Administrativo

Antiguo Cuscatlán, El Salvador

Referencia: Solicitud Dispensa de Cumplimiento de las razones financieras del contrato de cesión de flujos financieros futuros suscrito entre Club de Playas Salinitas SA de CV (la "Sociedad") y fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas (FTRTCPS 01) (el "Contrato").

Estimado doctor,

Hacemos referencia a lo establecido en el Contrato, especialmente a la Cláusula 4) de condiciones especiales, literal B.3 sobre la dispensa de cumplimiento y al Anexo 2, en el cual establece los límites mínimos de las razones financieras.

Por medio de la presente nos dirigimos a ustedes con el propósito de amablemente solicitarles que se dirijan a LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA como Representante de los Tenedores a fin de que dispense a la Sociedad a la cual represento del cumplimiento de todas las razones financieras establecidas en el Contrato y más específicamente en el Anexo 2.

Esta solicitud la realizamos teniendo en cuenta la coyuntura actual derivada de la propagación del COVID-19 el cual, como es de su conocimiento, fue declarado el pasado 11 de marzo de 2020 por la Organización Mundial de la Salud-OMS como una pandemia. Con el propósito de afrontar esta situación, mediante Acuerdo Ministerial No. 301 de fecha 23 de enero 2020, el Órgano Ejecutivo en el Ramo de la Salud decretó el Estado de Emergencia Sanitaria en todo el territorio de la República de manera indefinida, el cual hasta la fecha se mantiene. Esta coyuntura ha producido un cese casi total de la movilidad y la prohibición del desarrollo de muchas actividades de la economía, tales como el turismo, en donde las afectaciones son casi absolutas, impactado de manera negativa, drástica y directa la posibilidad de desarrollar la actividad turística, haciendo de nuestro sector uno de los más afectados, y específicamente, la operación del Hotel Decameron Salinitas (el "Hotel").

Ante esta situación y en cumplimiento de lo establecido por el gobierno salvadoreño, la administración de la sociedad Club de Playas Salinitas SA de CV se vio obligada a dejar de recibir huéspedes en el Hotel desde el pasado 20 de marzo de 2020, situación que persiste a la fecha, siendo muy incierto



DECAMERON

All Inclusive Hotels & Resorts

CLUB DE PLAYAS SALINITAS, SA DE CV
NIT: 0614-300873-001-4

todavía cuándo podremos retomar por lo menos parcialmente la operación del Hotel dadas las restricciones y protocolos que seguramente se van a exigir para las aperturas.

Reiteramos de esta forma nuestra solicitud de dispensa de cumplimiento de todas las razones financieras por el plazo máximo establecido en el Contrato, es decir, por un año, término dentro del cual emplearemos todos nuestros esfuerzos para retomar lo antes posible la operación del Hotel dentro del marco regulatorio que nos sea permitido, y resaltando que la dispensa que se solicita en esta comunicación, no afectará en forma alguna los pagos o planes de amortización ya acordados en el Contrato, por lo que agradecemos puedan tener en cuenta nuestra solicitud, dado el inusual contexto al que nos estamos viendo enfrentados.

Quedamos atentos a sus consideraciones y comentarios.

Atentamente,



MAURICIO PATIÑO ARANDA
Director Presidente
Club de Playa Salinitas S.A. de C.V.



COLOMBIA • COSTA RICA • PANAMÁ • EL SALVADOR • JAMAICA • HAITÍ • MÉXICO • PERÚ • ECUADOR



Cantón Punta Remedios, Carretera a Playa Los Cobanos Km 90, Acajutla, Sonsonate
Tel.: (503) 2429-9000

Antiguo Cuscatlán, 16 de junio de 2020

Licenciada Sandra Munguía
Vicepresidenta
Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
Representante de Tenedores del Fondo de Titularización FTRTCPS01
Presente

Estimada licenciada Munguía:

Hago referencia a la Cláusula 4 de Condiciones Especiales, literal b.3 del Contrato de Cesión de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros en el cual se estableció que en caso que el Originador identificara un posible incumplimiento futuro en cualquiera de las razones financieras establecidas en el apartado b.1 de dicha cláusula se debe solicitar al Representante de Tenedores de Valores una dispensa temporal en el cumplimiento de dicha razón financiera.

En razón de lo anterior, por este medio se informa que la sociedad originadora del FTRTCPS 01, Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V., ha solicitado mediante carta de fecha 9 de los corrientes, se dispense temporalmente el cumplimiento de las razones financieras debido al fuerte impacto que ha tenido la coyuntura actual derivada de la propagación del COVID-19 y los decretos emitidos por el gobierno en las actividades turísticas y operaciones del Hotel Decameron Salinitas.

En este sentido, se solicita la dispensa temporal por el plazo de un año. Cabe mencionar que el Originador, consciente de sus obligaciones, ha estado trabajando para regularizar la situación y así poder cumplir las razones financieras mencionadas.



Por todo lo anterior, y de conformidad a lo establecido en la Cláusula 4 de Condiciones Especiales, literal b.3 del Contrato de Cesión de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros se solicita:

La autorización de Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, como Representante de Tenedores del Fondo de Titularización FTRTCPS 01, de la dispensa temporal del cumplimiento de las razones financieras por el plazo de un año contados a partir del mes de junio del presente año y a finalizar en el mes de junio del año dos mil veintiuno.

Adjunto a la presente se remite copia de la solicitud realizada por Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Remo", is written over a faint, large watermark of the RICORP logo.



Remo José Martín Bardi Ocaña
Apoderado General Administrativo
Ricorp Titularizadora, S.A.,
Administradora del Fondo de Titularización FTRTCPS 01

San Salvador, 19 de junio de 2020

Remo José Martín Bardi Ocaña
Director Ejecutivo
Ricorp Titularizadora, S.A. – Administradora de FTRTCPS 01
Presente.

Estimado Licenciado Bardi:

Hago referencia a la Carta recibida en fecha 18 de junio de 2020, en la cual se nos solicita autorizar a Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V., Originador del **Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero Uno**, en adelante **FTRTCPS 01**, la dispensa temporal por el plazo de un año del cumplimiento de las razones financieras establecidas en el Contrato de Cesión de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros debido a que el Originador identificó un posible incumplimiento futuro de las mismas por el fuerte impacto que ha tenido la coyuntura actual derivada de la propagación del COVID-19 y los decretos emitidos por el gobierno.

Al respecto, por este medio se comunica que Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, ha considerado la solicitud a la luz de la situación actual y la información remitida por el Originador, por lo que conoce el impacto que ha tenido la pandemia del COVID-19 y los decretos emitidos por el gobierno en la Sociedad Originadora Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V., que han llevado al cierre temporal del Hotel, afectando a las operaciones de Decameron Salinitas de El Salvador, en razón de lo cual, se ha limitado el ingreso de flujos en el Originador. No obstante, el cierre temporal, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa ha recibido de parte de la Sociedad Titularizadora las certificaciones de pago de capital e intereses a los inversionistas, cumpliendo así las obligaciones del Fondo de Titularización para con los inversionistas.

Por lo anterior, luego del análisis correspondiente, 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 con cargo al FTRTCPS 01, actuando dentro de las facultades que le corresponden de conformidad con el Contrato de Titularización y al Contrato de Cesión de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros del FTRTCPS 01 y atendiendo a los mejores intereses de los tenedores de valores RESUELVE: Autorizar a Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. originador del FTRTCPS 01, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A. la dispensa temporal del cumplimiento de las razones financieras definidas en el literal b.1) de la Cláusula 4 y cuyos límites se detallan en el Anexo 2 del Contrato de Cesión, por el plazo de un año contado a partir del mes de junio del presente año y a finalizar en el mes

5/

de junio del año dos mil veintiuno. Las razones financieras cuyo cumplimiento se dispensa por el plazo antes mencionado son las siguientes: Gastos de Capital entre Ingresos Hoteleros, Pasivo Ajustado entre Patrimonio, Ingresos a Cuenta Colectora entre Flujos cedidos a la Cuenta Discrecional, Pasivo Ajustado entre Ingresos a Cuenta Colectora, Flujo de Caja retenido entre Deuda Neta, Deuda Neta sobre EBITDA.

Atentamente,



Sandra María Munguía Palomo
Vicepresidenta



Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
Representante de los Tenedores de Valores del Fondo de Titularización Club de Playas
Salinitas Cero Uno – FTRTCPS01