

ACTA No. 4

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 nueve horas y quince minutos del día veintiuno de octubre del año dos mil veinte, a través de Google Meet. Atendiendo convocatoria de LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, Presidida por la Licenciada Sandra María Munguía Palomo, Vicepresidenta 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 a través de video conferencia en virtud de la emergencia por la pandemia de Covid-19; encontrándose representados y presentes los siguientes Tenedores: **DEICE, S.A. de C.V., representada por el Licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza y la Licenciada Silvia Guadalupe Cornejo Zepeda**, habiendo comprobado la Presidente de la Junta el quórum suficiente, da por abierta la misma, haciendo constar que se está grabando la sesión y que se harán las transcripciones literales de los acuerdos conforme al Artículo 258 del Código de Comercio; y somete a aprobación la agenda a discutir, la cual fue aprobada por los presentes de la siguiente forma:

AGENDA

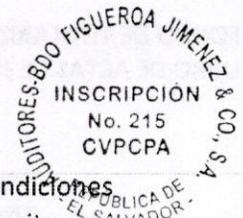
1. Verificación de Quórum.
2. Autorización para la Modificación del Contrato de Apertura de Crédito no Rotativo suscrito entre el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa y el Banco Davivienda, S.A.
3. Otros puntos de interés.

DESARROLLO DE LA AGENDA

1. **Verificación de Quórum:** El representante de los tenedores verificó que se encuentran representados más del 75% 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, encontrándose representado el 100% 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 Jorge Adalberto Flores Guevara en su calidad de designado por la Superintendencia del Sistema Financiero.
2. **Autorización para la Modificación Contrato de Apertura de Crédito no Rotativo suscrito entre el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa y el Banco Davivienda, S.A.** Se cedió la palabra a la licenciada Claudia Arteaga, Gerente Legal de Ricorp Titularizadora, S.A., quien en nombre de la administración del Fondo de Titularización informó a los Tenedores de Valores que en atención a la situación económica generada por la pandemia del COVID-19, el FTIRTPMA realizó una solicitud a



26

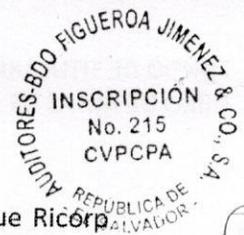


Banco Davivienda, S.A. para modificar algunas de las características y condiciones estipuladas en el "Contrato de Apertura de Crédito no Rotativo" que fue suscrito con Banco Davivienda, S.A. el día seis de diciembre de 2019. Considerando la Carta de Comunicación de fecha 06 de septiembre de 2020, y la Carta de Ampliación de Plazo de fecha 31 de agosto de 2020 –ambas recibidas de Banco Davivienda, S.A.—, en las cuales consta la aprobación de la modificación solicitada por parte del FTIRTPMA, por lo que se sometió a autorización de la Junta de Tenedores de Valores la propuesta de modificación al Contrato de Apertura de Crédito no Rotativo, en los siguientes términos:

- Plazo de giro:** Se amplía el plazo de giro del crédito existente a partir de su vencimiento en 3 meses y 24 días, es decir, que su nuevo vencimiento será el 30 de noviembre de año 2020.
- Plazo del crédito:** Se aprueba mantener el plazo de 15 años, dentro del cual se incluye 9 meses adicionales de periodo de gracia de capital, más un periodo de gracia de capital (original) de 8 meses, es decir en total 17 meses de gracia, los cuales llegarían hasta el 31 de mayo del año 2021. Manteniéndose el plazo del crédito en un total de 188 meses.
- Cuenta de Reserva:** Se extiende 7 meses adicionales el plazo a partir del cual 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), quedando su constitución exigible a partir de marzo 2021. El cliente autorizará al banco a restringir la cuenta, dicha cuenta tendrá la condición de Débitos no permitidos siempre que existan saldos pendientes a favor del Banco; asimismo, el cliente autorizará al banco a realizar cargos a dicha cuenta en caso de mora.
- Condición Financiera:** Se aprueba modificar que, durante la vigencia de esta facilidad, el Acreditado deberá mantener su relación "Deuda Bancaria Total menos depósitos en Cuenta de Efectivo en Reserva (o en Efectivo Restringido) entre Utilidad de Operación más Depreciación y Amortización" menor o igual a 9.5 veces al cierre contable próximo luego de finalizar los primeros 12 meses de operación; 8.25 veces en el segundo año; 7.75 veces en el tercer año; 7.00 veces en el cuarto año; 6.50 veces en el quinto año y 5.50 veces a partir del sexto año de operación.
- Estos indicadores deberán ser medidos a partir del cierre contable del primer año en el que haya operado 12 meses calendario.
- Comisión por reestructuración:** \$50,000.00 más IVA, equivalente a \$56,500.00 IVA incluido en concepto de comisión por servicios de reestructuración del crédito. Dicha comisión se autoriza a ser descontada por medio de cargo a la cuenta 002510133756 a nombre de FTIRTPMA, a partir de la aceptación de esta carta.



9



Asimismo, la licenciada Arteaga solicitó a los inversionistas autorización para que Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización pueda negociar la redacción de las cláusulas de la escritura de modificación a suscribir.

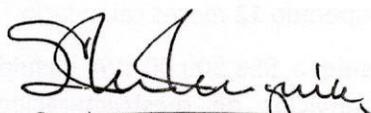
Luego del análisis correspondiente, se **ACUERDA**: La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA**, de forma UNÁNIME acuerda autorizar la modificación del Contrato de Apertura de Crédito no Rotativo, con cargo al Fondo de Titularización, en los términos antes relacionados, autorizando a Ricorp Titularizadora, S.A., para que en su calidad de administradora del FTIRTPMA, pueda negociar la redacción de las cláusulas de la escritura pública de modificación y pueda firmar la escritura pública de la modificación del Contrato de Apertura de Crédito no Rotativo, y demás documentos públicos o privados que sean necesarios suscribir para formalizar la modificación respectiva.

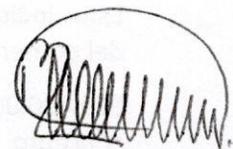
3. Otros Puntos de Interés:

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 elegida como Secretario de Actuaciones fue el Licenciado **Ricardo Ernesto Augspurg Meza**, quien representa a **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 Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa acuerda nombrar al Licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza, quien representa a **DEICE, S.A. de C.V.**, como Secretario de Actuaciones para esta Junta.

La Presidenta de la Junta de Tenedores firma el Acta de Quórum en señal de verificación de la 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.

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 nueve horas y treinta y dos minutos del día veintiuno de octubre del año dos mil veinte.


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, la cual consta de tres 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 veintidós días del mes de octubre del año dos mil veinte

