



Legalización No. 3086 Libro o Registro de _____

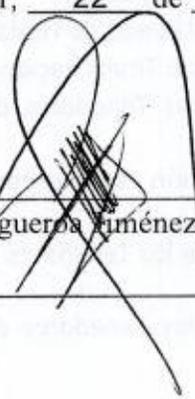
ACTAS DE JUNTA GENERAL DE TENEDORES DE VALORES

No. _____ - _____ Que consta de 50 hojas útiles, numeradas y selladas, de la
No. 01 a la No. 50, que formará parte de los registros obligatorios de
FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA
MONTREAL UNO

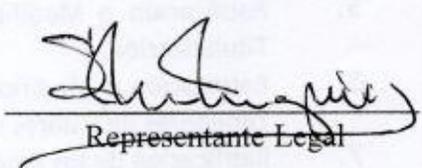
De conformidad con el Art. 438 del Código de Comercio y el Art. 17 de la Ley
Reguladora del Ejercicio de la Contaduría.

San Salvador, 22 de FEBRERO de 2021.

Avalado por:


BDO Figueroa Jimenez & Co.




Representante Legal



ACTA No. 1

SESION DE JUNTA GENERAL ORDINARIA DE TENEDORES DE VALORES DE TITULARIZACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO (FTIRTMONT 1).

A las nueve horas del día veintiséis de febrero de dos mil veintiuno, por medio de videoconferencia en la plataforma Google Meet, 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, cumpliendo con el acuerdo No. CN-01-2021 del Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El 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 para celebrar sesión de Junta General Ordinaria de los Tenedores de Valores de Titularización se encuentran representados los siguientes Tenedores: **ALMACENES VIDRI, S.A. DE C.V., LA SALVADORA, S.A. DE C.V. y MANUFACTURING TOOL COMPANY, S.A.**

Habiendo comprobado la Presidenta de la Junta el quórum de 100%, da por abierta la misma y somete a aprobación la agenda a discutir, la cual fue aprobada por los presentes:

AGENDA

1. Establecimiento del Quórum
2. Aspectos Relevantes de la Integración del Fondo de Titularización.
3. Aspectos Financieros Relevantes para la Operación del Fondo de Titularización.
4. Informe de Presupuesto (Ingresos y Gastos del Fondo de Titularización).
5. Ratificación o Modificación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización.
6. Ratificación o Modificación del Periodo de Contratación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización.
7. Ratificación de los Emolumentos del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización.
8. Nombramiento del Suplente del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización.
9. Otros Puntos de Interés.

DESARROLLO DE LA AGENDA

1. **Establecimiento de Quórum:** El representante de los tenedores verificó que se encuentran representados el 100% 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. La lista de asistencia 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.

10



2. Aspectos Relevantes de la Integración del Fondo de Titularización:

La Licenciada Sandra María Munguía Palomo presentó a los Tenedores de Valores presentes las características principales de la emisión de Valores de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (VTIRTMONT 1) con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, la cual fue realizada a través de la Bolsa de Valores de El Salvador; siendo las principales características de la emisión las siguientes:

Monto de la Emisión: Hasta US\$60,000,000.00

Valor Mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Diez dólares de los Estados Unidos de América (US\$10.00) y múltiplos de contratación de diez dólares de los Estados Unidos de América (US\$10.00).

Cantidad de Valores: 6,000.00

Clase de Valor: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Moneda de Negociación: Dólares de los Estados Unidos de América

Plazo de la Emisión: El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la política de Distribución de Dividendos, estará respaldada por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

Plazo de Negociación: De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del proyecto a construir, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.

Forma y Lugar de Pago: La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V.

Forma de representación de los valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta

✓



Bolsa en la que se inscribe la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Clasificación de Riesgo: NIVEL UNO, SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO
(Con información financiera de los Originadores auditada al 31 de diciembre de 2019, y no auditada a junio de 2020).

Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

Sociedades Originadoras: Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., La Salvadora, S.A. de C.V.; y MATCO, S.A.

Posteriormente, la Licenciada Sandra Munguía, procedió a establecer los Antecedentes del Fondo, siendo estos los siguientes:

15/10/2020. Ricorp Titularizadora, S.A. autoriza la inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, en sesión No. JD-14/2020.

12/01/2021. Se suscribe el Contrato de Titularización del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno.

21/01/2021. Se adiciona el certificado de integración total del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno al asiento registral de la emisión.

05/02/2021. Se realiza la oferta pública de la emisión de Valores de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (VTRTMONT 1), se colocó un total de US\$54,540,000.00 de la emisión VTRTMONT 1 (tramo A (US\$54,153,150.00) y tramo B (US\$386,850.00)).

No hubo inquietud alguna de parte de los Tenedores al respecto. Se adjunta la presentación la cual forma parte integral de la presente Acta.

3. Aspectos Financieros Relevantes para la Operación del Fondo de Titularización FTIRT MONT 1:

Se cedió la palabra a la Licenciada Claudia Guzmán, Gerente de Administración y Operaciones de Ricorp Titularizadora, S.A., quien dio a conocer a los Tenedores de Valores el Balance Inicial del Fondo al 14 de enero de 2021 y el Balance General del Fondo al 31 de enero de 2021, en los siguientes términos:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno
Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balance Inicial del Fondo
Al 14 de enero de 2021
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte America)

Activo		
Activo No Corriente		\$ 36,223,338.00
Activos en Titularización Largo Plazo	\$ 36,223,338.00	
Terrenos	\$ 8,490,660.00	
Edificios	<u>\$ 27,732,678.00</u>	
Total Activo		<u>\$ 36,223,338.00</u>
Pasivo		
Pasivo Corriente		\$ 36,223,338.00
Documentos por Pagar	\$ 36,223,338.00	
Permuta de Terreno	\$ 8,490,660.00	
Por Construcciones	<u>\$ 27,732,678.00</u>	
Total Pasivo		<u>\$ 36,223,338.00</u>

8



Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balance General del Fondo al 31 de enero de 2021
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte America)

Activo		
Activo Corriente		
Bancos	\$ 500.00	\$ 203,514.75
Gastos Pagados por Anticipado	\$ 203,014.75	
Activo No Corriente		
Activo en Titularización Largo Plazo	\$ 54,153,321.00	\$ 54,153,321.00
Terrenos	\$ 26,420,643.00	
Edificios	\$ 27,732,678.00	
Total Activo		\$ 54,356,835.75
Pasivo		
Pasivo Corriente		
Documentos por Pagar	\$ 54,356,835.75	\$ 54,356,835.75
Permuta de Terreno	\$ 26,420,643.00	
Por Construcciones	\$ 27,732,678.00	
Titularizadora de Activos	\$ 203,514.75	
Total Pasivo		\$ 54,356,835.75

4. Informe de Presupuesto (Ingresos y Gastos) del Fondo de Titularización FTIRTMONT 1:

La Licenciada Claudia Guzmán, dio a conocer a los Tenedores de Valores el reporte de ingresos y gastos al 22 de febrero de 2021. Presentando el detalle de los gastos erogados de forma anticipada:

Concepto	Monto
Comisión Estructuración	\$ 180,000.00
Calificadora de Riesgo	\$ 14,000.00
Inscripción Emisión en Registro Público Búrsatil	\$ 9,000.00
Compra papelería y útiles	\$ 14.75
Total gastos pagados por anticipado	\$ 203,014.75

Concepto	Monto Presupuestado	Montos Pagados al 22/02/2021	Variación	Comentarios
Titularización				
Comisión Estructuración	\$ 180,000.00	\$ 180,000.00	\$ -	
Comercialización				
Prospectos y Certificados	\$ 700.00	\$ 625.00	\$ 75.00	
Publicación Oferta Pública	\$ 1,200.00	\$ 604.50	\$ 595.50	Se publicó aviso de colocación
Calificación de Riesgo				
Calificadores de Riesgo	\$ 14,000.00	\$ 14,000.00	\$ -	
Costos Directos				
Representante Tenedores	\$ 10,000.00	\$ -	\$ 10,000.00	Aun no ha sido facturado
Perito valuador de activos	\$ 6,000.00	\$ -	\$ 6,000.00	Aun no ha sido facturado
Costos Legales y Otros				
Costos notariales	\$ 15,000.00	\$ 5,910.00	\$ 9,090.00	Se han pagado trámites notariales iniciales
Inscripción Emisión Bolsa de Valores	\$ 1,293.85	\$ 1,145.00	\$ 148.85	La proyección incluía IVA, se pago el monto neto
Inscripción Emisión en Registro Búrsatil	\$ 9,000.00	\$ 9,000.00	\$ -	
Comisiones Puesto de Bolsa				
Inscripción Emisión	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	\$ -	
Comisión Intermediación	\$ 20,000.00	\$ 20,000.00	\$ -	
Comisiones Bolsa de Valores				
Colocación en Mercado Primario	\$ 77,037.75	\$ 68,175.00	\$ 8,862.75	La proyección incluía IVA, se pago el monto neto
Costos CEDEVAL				
Depósito Inicial de Valores	\$ 581.95	\$ -	\$ 581.95	Aun no ha sido facturado
Depósito de Inicial de Documentos	\$ 272.70	\$ -	\$ 272.70	Aun no ha sido facturado
Transferencia entre cuentas	\$ 616.30	\$ -	\$ 616.30	Aun no ha sido facturado
Total Gastos	\$ 336,702.55	\$ 300,459.50	\$ 36,243.05	

9



Respecto a los ingresos se informó a los Tenedores:

Durante el mes de enero 2021 no se tuvieron ingresos para el Fondo de Titularización FTIRTMONT1

Al 22/02/2021 se tuvieron ingresos, según el siguiente detalle:

Tipo de Ingreso	Monto
Depósitos en garantía	\$ 29,425.44
Rentas febrero 2021	\$ 29,425.44
Total Ingresos	\$ 58,850.88

5. Ratificación o Modificación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización:

La Licenciada Sandra María Munguía procedió a dar lectura al punto: Ratificación o Modificación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización, en los siguientes términos:

La Ley de Titularización de Activos establece, en su Art. 22, literal c) que el administrador de los fondos tiene la facultad para designar a los Representantes de Tenedores de Valores por lo que, RICORP designa a Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, como el Representante de los Tenedores de Valores Inicial para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (FTIRTMONT 1).

La Ley de Titularización de Activos establece, en su Art. 81, inciso primero, que corresponderá a la Junta General Ordinaria de Tenedores ratificarlo en su cargo.

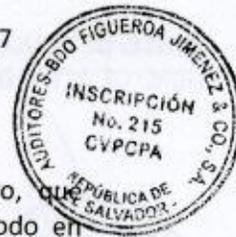
Por tanto, se somete a votación la ratificación de Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa como el Representante de los Tenedores de Valores para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (FTIRTMONT 1), por tanto:

ACUERDA: La Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (FTIRTMONT 1) acuerda ratificar a LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa como el Representante de los Tenedores de Valores del FTIRTMONT 1.

6. Ratificación o Modificación del Periodo de Contratación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización:

La Licenciada Sandra María Munguía procedió a dar lectura al punto: Ratificación o Modificación del Periodo de Contratación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización, en los siguientes términos:

ed



La Ley de Titularización de Activos establece, en su Art. 82, inciso primero, que corresponderá a la Junta General Ordinaria de Tenedores establecer el período en funciones del Representante de Tenedores de Valores en su cargo.

Por tanto, se somete a votación del Quórum la propuesta que el Representante de los Tenedores de Valores Inicial para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (FTIRTMONT 1) ejerza su función durante la vigencia del Fondo, salvo una diferente disposición expresa de la Junta General de Tenedores, por tanto:

ACUERDA: La Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (FTIRTMONT 1) acuerda aprobar el periodo de funciones de LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa como el Representante de los Tenedores de Valores por el tiempo de vigencia del FTIRTMONT 1.

7. Ratificación de los Emolumentos del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización:

La Licenciada Sandra María Munguía procedió a dar lectura al punto: Ratificación de los Emolumentos del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización, en los siguientes términos:

La Ley de Titularización de Activos establece, en su Art. 81, inciso primero, que corresponderá a la Junta General Ordinaria de Tenedores establecer los emolumentos del Representante de Tenedores de Valores en su cargo.

Por tanto, se somete a votación del Quórum la propuesta que el Representante de los Tenedores de Valores para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (FTIRTMONT 1) reciba emolumentos por Diez Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$10,000.00) anuales, más un incremento de US\$500.00 a la cuota anual cada dos años, revisable a los 12 años, durante la vigencia del Fondo de Titularización, por tanto:

ACUERDA: La Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (FTIRTMONT 1) acuerda ratificar los emolumentos anuales para el Representante de los Tenedores de Valores: LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa por la cantidad de Diez Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,000.00) anuales más un incremento de US\$500.00 a la cuota anual cada dos años, revisable a los 12 años, durante la vigencia del Fondo de Titularización.

8. Nombramiento del Suplente del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización:

La Licenciada Sandra María Munguía Palomo procedió a dar lectura al punto: Nombramiento del Suplente del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización, en los siguientes términos:

2



La Ley de Titularización de Activos establece, en su Art. 81, que corresponderá a la Junta General Ordinaria de Tenedores establecer el suplente del Representante de Tenedores de Valores en su cargo.

Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. recomienda a SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, como Suplente del Representante de los Tenedores de Valores para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (FTIRTMONT 1).

Por tanto, se somete a votación del Quórum la ratificación de SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, como el Suplente del Representante de los Tenedores de Valores para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (FTIRTMONT 1), por tanto:

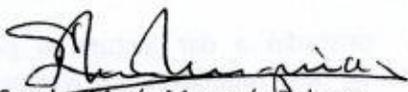
ACUERDA: La Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (FTIRTMONT 1) acuerda ratificar el nombramiento de SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa como el Suplente del Representante de los Tenedores de Valores del FTIRTMONT 1.

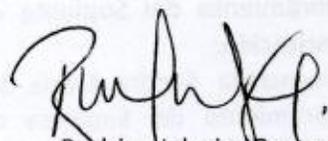
9. Otros Puntos de Interés:

Se solicitó a los Tenedores nombrar al Secretario de Actuaciones entre ellos, quien firmará el Acta en concordancia con lo establecido en el artículo 238 del Código de Comercio. La persona seleccionada como Secretario de actuaciones fue el Licenciado Rodrigo Iglesias Restrepo representante de ALMACENES VIDRI, S.A. DE C.V., **ACUERDA:** La Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (FTIRTMONT 1) acuerda nombrar al Licenciado Rodrigo Iglesias Restrepo representante de ALMACENES VIDRI, S.A. DE C.V., como el Secretario de Actuaciones para esta Junta.

Se hace constar que el Acta de Quórum de Asistencia a la sesión de la Junta General Ordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno forma parte integral de la presente acta.

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 Ordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno a las nueve horas y cuarenta y cuatro minutos del día veintiséis de febrero del año dos mil veintiuno, y se levanta la presente acta que firmamos la Presidente de la Junta y el Secretario de actuaciones.


Sandra María Munguía Palomo
Presidenta


Rodrigo Iglesias Restrepo
Secretario

El suscrito Notario Certifica: que la presente copia fotostática es una copia fiel y conforme con el documento original, el cual tuvo a la vista y confrontó, detenidamente, de conformidad al Artículo Treinta de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias San Salvador del año dos mil veintiuno de Marzo DOY FE.