

Los Tenedores de Valores firman el Acta de Quórum en señal de verificación de la asistencia a la Sesión de Junta General Ordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza (FTIRTMP) y forma parte integral de la misma.

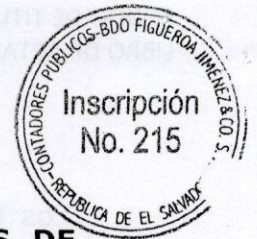
Ninguno de los presentes propuso otro asunto a tratarse, por lo cual la Presidenta de la Junta dio por finalizada la presente sesión de Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza a las nueve horas con cincuenta y tres minutos del día seis de abril del año dos mil veintiuno.

Sandra María Munguía Palomo  
Presidenta

Gabriela María Silis de Navarro  
Secretaria







## ACTA No. 7

### SESIÓN DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE VALORES DE TITULARIZACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MILLENNIUM PLAZA (FTIRTMP)

A las nueve horas con cincuenta y cuatro minutos del día seis de abril del año dos mil veintiuno en las instalaciones de Edificio Insigne, Nivel 17, Sala de Juntas No. 5, ubicado en Avenida Las Magnolias, No. 206, Colonia San Benito, 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 para celebrar sesión de Junta General Extraordinaria de los Tenedores de Valores de Titularización, haciendo constar que se encuentran representados y presentes los siguientes Tenedores: **INVERSIONES SIMCO, S.A. DE C.V.**

Habiendo comprobado la Presidente 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:

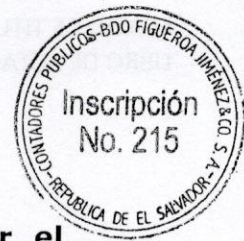
#### AGENDA

1. Verificación de Quórum.
2. Ratificación de los reintegros realizados al Originador por el valor de los "Activos y Obras en Proceso".
3. Autorización para someter a Régimen de Condominio las fases del proyecto Millennium Plaza.
4. Autorización para la venta de áreas privativas del proyecto Millennium Plaza.
5. Otros puntos de interés.

#### DESARROLLO DE LA AGENDA

- 1. Verificación de Quórum:** El Representante de los Tenedores de Valores del FTIRTMP 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 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. **Ratificación de los reintegros realizados al Originador por el valor de los "Activos y Obras en Proceso"**: La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, cedió la palabra a la **Licenciada Claudia Arteaga**, Representante de Ricorp Titularizadora, S.A. administradora del FTIRTMP, quien procedió a dar lectura de los considerandos respecto a este punto, mencionando que:

Como parte del proceso de conformación e integración del Fondo de Titularización de Inmuebles FTIRTMP, se suscribió el instrumento de permuta el pasado 23 de abril de 2018, mediante el cual Inversiones SIMCO, S.A. de C.V. aportó y transfirió el inmueble ubicado en setenta y una Avenida Sur entre Paseo General Escalón y Avenida Olímpica, colonia Escalón, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador, de una extensión de TRECE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PUNTO TREINTA Y SEIS metros cuadrados, inscrito bajo el número de matrícula: seis cero cinco uno uno nueve tres cuatro - cero cero cero cero cero; cuyo valúo no incluía las obras de construcción que se encontraban en proceso. Por lo tanto, al ser dichas "obras en proceso" un "bien inmueble" de conformidad con el artículo 561 del Código Civil por encontrarse adheridas al inmueble objeto de permuta, también resulta procedente el reconocimiento y restitución por parte del FTIRTMP del valor acumulado por dichas obras de construcción, costos de la obra gris, maquinaria y equipos, los cuales, el FTIRTMP ha procedido a reconocer y pagar a INVERSIONES SIMCO, S.A. de C.V.

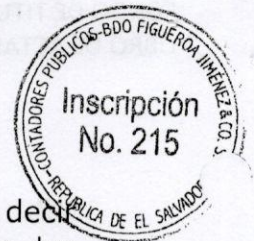
El pago reconocido a INVERSIONES SIMCO, S.A. de C.V. se deriva de la transferencia de propiedad del inmueble contenida en el mismo instrumento de permuta antes relacionado, como parte de la conformación e integración del Fondo, debido a que al momento en que el FTIRTMP se convirtió en propietario de lo principal, es decir del inmueble, también se hizo propietario de lo accesorio, es decir de todas las construcciones adheridas a éste a la fecha de suscripción del contrato de permuta.

Tomando en consideración lo anterior, la Licenciada Sandra María Munguía Palomo solicitó a los Tenedores de Valores ratifiquen los pagos realizados por el FTIRTMP para efectos de dar cumplimiento al reconocimiento de pago de dichas construcciones y obras en proceso, por lo que, por UNANIMIDAD, los Tenedores de Valores **ACUERDAN**:



1. Ratificar que, como parte del proceso de conformación e integración del FTIRTMP, el aporte y transferencia del inmueble que se hizo por parte de INVERSIONES SIMCO, S.A. DE C.V. a favor del FTIRTMP se entienden igualmente incorporadas las construcciones adheridas a éste, por lo que, tal como lo establece el artículo 624 y 649 del Código Civil, por medio de la accesión, como modo de adquirir, el FTIRTMP al ser propietario del





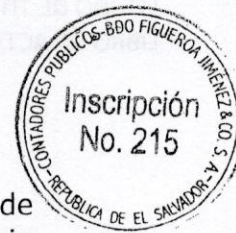
inmueble, se convierte en dueño de todo lo que se "junta a él", es decir de las construcciones, siendo procedente reconocer el valor de las construcciones que fueron adquiridas y cuyo valor no estaba contemplado en la permuta del inmueble, sino en las cuentas contables de "Activos y Obras en proceso" de INVERSIONES SIMCO, S.A. de C.V., que el Contrato de Titularización en su cláusula III. No. 25 permite como objeto del FTIRTMP el realizar estos reintegros.

2. Considerando lo anterior, ratifican unánimemente los pagos realizados por el FTIRTMP para efectos de dar cumplimiento al reconocimiento de pago de dichas construcciones y obras en proceso.
3. Ratificar que como parte del reconocimiento de pago que realizaría el FTIRTMP a favor de INVERSIONES SIMCO, S.A. de C.V., éste último deberá entregarle al primero todos los documentos, facturas, recibos, créditos fiscales y otros, que han sido recibidos por SIMCO por parte de los proveedores que prestaron los servicios iniciales de construcción en Millennium Plaza, así como los documentos relacionados con cualquier otro costo en que SIMCO haya incurrido y/o haya sido necesario para poder realizar la construcción de dicho proyecto. Cabe mencionar que estos documentos se entregarán con el único propósito de que sirvan de base para respaldar los montos de los registros contables del FTIRTMP.

**3. Autorización para someter a Régimen de Condominio las fases del proyecto Millennium Plaza:** La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, cedió la palabra a la **Licenciada Claudia Arteaga**, Representante de Ricorp Titularizadora, S.A. administradora del FTIRTMP, quien procedió a dar lectura de los considerandos respecto a este punto, mencionando que:

- i) Que el Contrato de Titularización por medio del cual se constituyó el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza (FTIRTMP) establece como parte de las características de la emisión que en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización podrá: *i) Enajenar, vender y/o transferir a título oneroso, de forma total o parcial el Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta de Tenedores correspondiente;*
- ii) Que para proceder a la venta de las áreas privativas, no solo es necesario contar con la autorización de la Junta de Tenedores sino también someter el inmueble, actualmente en proceso de construcción, al régimen de condominio, de conformidad al artículo 3 de la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamientos, el cual establece que el propietario del inmueble debe otorgar escritura pública para la constitución del régimen conteniendo los elementos regulados en dicha ley. Con dicho régimen se obtendrán las matrículas de todas las áreas





privativas que serán objeto de enajenación con los clientes de Millennium Plaza. Por tanto, se solicita a la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores que otorgue la autorización para someter a Régimen de Condominio todas las fases del proyecto Millennium Plaza.

Tomando en consideración lo anterior, la Licenciada Sandra María Munguía Palomo solicitó a los Tenedores de Valores que autoricen el sometimiento del inmueble del FTIRTMP al Régimen de Condominio con la finalidad de continuar con el proceso de comercialización del proyecto y poder vender los inmuebles del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, por lo que, por UNANIMIDAD, los Tenedores de Valores **ACUERDAN:**

Someter al Régimen de Condominio el inmueble ubicado en setenta y una Avenida Sur entre Paseo General Escalón y Avenida Olímpica, colonia Escalón, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador, de una extensión de TRECE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PUNTO TREINTA Y SEIS metros cuadrados, inscrito bajo el número de matrícula: SEIS CERO CINCO UNO UNO NUEVE TRES CUATRO - CERO CERO CERO CERO CERO, asiento DOS, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador, en el cual se está construyendo el proyecto Millennium Plaza y todas sus fases, con la finalidad de obtener las respectivas matrículas individuales de las áreas privativas que se venderán a los clientes finales.

- 4. Autorización para la venta de áreas privativas del proyecto Millennium Plaza:** La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, cedió la palabra a la **Licenciada Claudia Arteaga**, Representante de Ricorp Titularizadora, S.A. administradora del FTIRTMP, quien procedió a explicar que:

En cumplimiento al artículo 46, inciso tercero, de la Ley de Titularización de Activos, al artículo 20 inciso tercero de la NDMC-20 y de conformidad a lo establecido en el Contrato de Titularización por medio del cual se constituyó el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, corresponde a la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores autorizar la enajenación, venta o transferencia a título oneroso de las áreas privativas del proyecto Millennium Plaza a constituirse en el Régimen de Condominio de dicho proyecto.

Por lo anterior, la Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo solicitó a la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores que otorgue dicha autorización para que la Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización se encuentre facultada para la venta de los bienes inmuebles que, de acuerdo a los







objetivos de comercialización deban venderse, y que constituirán áreas privativas que formarán parte del Régimen de Condominio a inscribir para el proyecto Millennium Plaza, por lo que, por UNANIMIDAD, los Tenedores de Valores **ACUERDAN**: Aprobar la enajenación, venta o transferencia a título oneroso de áreas privativas a constituirse mediante Régimen de Condominio del proyecto Millennium Plaza, tomando en cuenta las medidas y descripciones técnicas que consten en el Régimen de Condominio.

5. **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 Secretaria de Actuaciones fue la Licenciada Gabriela María Silis de Navarro, representante de **INVERSIONES SIMCO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** por lo que se **ACUERDA**: La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza (FTIRTMP) acuerda nombrar a la Licenciada Gabriela María Silis de Navarro representante de **INVERSIONES SIMCO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como Secretaria de Actuaciones para esta Junta.

Los Tenedores de Valores firman el Acta de Quórum en señal de verificación de la asistencia a la Sesión de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza (FTIRTMP) 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 Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza a las diez horas con cuatro minutos del día seis de abril del año dos mil veintiuno.



Sandra María Munguía Palomo  
Presidenta

Gabriela María Silis de Navarro  
Secretaria



EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA: Que la presente fotocopia es fiel y conforme con su original, la cual consta de tre 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 abril del año dos mil veinticinco



