

ACTA No. 9

SESIÓN DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE VALORES DE TITULARIZACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA TORRE SOLE BLÚ UNO (FTIRTBLÚ 1)



A las nueve horas con diecinueve minutos del día veinticinco de junio del año dos mil veintiuno en las instalaciones de Edificio Insigne, Nivel 17, Sala de Juntas No. 3, 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, S.A. DE C.V., REGIONAL INVESTMENT CORPORATION, S.A. DE C.V., RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA, y SOL MILLET E HIJOS, S.A. DE C.V.**

Habiendo comprobado la Presidente de la Junta el quórum de 90.22%, da por abierta la misma y somete a aprobación la agenda a discutir, la cual fue aprobada por los presentes:

AGENDA

1. Verificación del Quórum.
2. Informe de Ventas.
3. Autorización de forma de pago a inversionistas.
4. Autorización para la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTBLÚ 1 y su suscripción.
5. Otros Puntos de Interés.

DESARROLLO DE LA AGENDA

- 1. Establecimiento del Quórum:** El Representante de los Tenedores de Valores del FTIRTBLÚ 1 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 90.22% 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. INFORME DE VENTAS: La Presidenta de la Junta cedió la palabra al Licenciado Remo José Martín Bardi Ocaña, Director Ejecutivo de Ricorp Titularizadora, para que procediera a realizar a los Tenedores de Valores el Informe de Ventas del FTIRTBLÙ 1.

El Licenciado Remo procedió a comunicar a los Tenedores de Valores que, pese a las dificultades enfrentadas a raíz de la pandemia COVID-19, a la fecha, el FTIRTBLÙ 1 ha vendido exitosamente 43 de 52 apartamentos del Condominio Sole Blù Torre Uno, según el siguiente detalle:

Año	Mes y año	Número de apartamentos vendidos	Venta en dólares por mes	Venta total en dólares por año	Total de apartamentos vendidos por año
2019	sep-19	12	\$2,297,623.90	\$6,156,499.18	30
	oct-19	11	\$2,361,185.07		
	nov-19	5	\$1,052,664.87		
	dic-19	2	\$445,025.34		
2020	ene-20	1	\$234,109.60	\$2,229,649.83	10
	feb-20	2	\$473,000.25		
	jul-20	2	\$463,700.32		
	sep-20	1	\$182,782.78		
	oct-20	2	\$409,823.76		
	nov-20	1	\$231,113.56		
	dic-20	1	\$235,119.56		
2021	ene-21	1	\$229,109.60	\$658,913.80	3
	mar-21	1	\$195,694.60		
	abr-21	1	\$234,109.60		
		43	\$9,045,062.80	\$9,045,062.80	43

El Licenciado Bardi comunicó los precios de los 9 apartamentos disponibles para venta a terceros o tenedores de valores presentes en esta sesión:



		Precio de venta actual	Descuento máximo	Precio neto	Comisión vendedor	Ingreso Neto al Fondo
1	106	\$201,000.00	\$5,000.00	\$196,000.00	\$6,644.40	\$189,355.60
2	201	\$229,369.98	\$5,000.00	\$224,369.98	\$7,606.14	\$216,763.84
3	202	\$232,107.64	\$5,000.00	\$227,107.64	\$7,698.95	\$219,408.69
4	206	\$230,137.68	\$5,000.00	\$225,137.68	\$7,632.17	\$217,505.51
5	302	\$232,107.64	\$5,000.00	\$227,107.64	\$7,698.95	\$219,408.69
6	305	\$230,137.68	\$5,000.00	\$225,137.68	\$7,632.17	\$217,505.51
7	306	\$230,137.68	\$5,000.00	\$225,137.68	\$7,632.17	\$217,505.51
8	402	\$236,113.56	\$5,000.00	\$231,113.56	\$7,834.75	\$223,278.81
9	406	\$234,109.60	\$5,000.00	\$229,109.60	\$7,766.82	\$221,342.78
	Total	\$2,055,221.46	\$45,000.00	\$2,010,221.46	\$68,146.51	\$1,942,074.95



La Presidenta de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores con cargo al FTIRTBLÚ 1 solicitó a los Tenedores tomaran el acuerdo correspondiente, por lo que los Tenedores de Valores de forma UNÁNIME **ACUERDAN**: Darse por enterados del Informe de Ventas.

- 3. Autorización de forma de pago a los inversionistas:** La Presidenta de la Junta cedió la palabra a la Licenciada Claudia Arteaga, Gerente Legal de Ricorp Titularizadora, para solicitar a los Tenedores de Valores la autorización para establecer la forma y proceso de pago a inversionistas.

La Licenciada Arteaga informó a los Tenedores de Valores que en cumplimiento a:

1. El Contrato de Titularización del FTIRTBLÚ 1, en específico la característica de la emisión contenida en el apartado 3.15 relativa al "PLAZO DE LA EMISIÓN", que establece que la emisión de valores con cargo al FTIRTBLÚ 1 tiene un plazo de 3 años contados a partir de la fecha de colocación, el cual vencerá el próximo 5 de julio de 2021.
2. El Artículo 46 de la vigente Ley de Titularización de Activos que establece que le corresponde a la Junta de Tenedores autorizar la transferencia de los activos del Fondo de Titularización.

Por lo anterior, corresponde al FTIRTBLÚ 1 realizar el pago de los títulos de participación adquiridos por los inversionistas, para lo cual se propone a los Tenedores de Valores, se autorice que el pago se lleve a cabo de la siguiente manera:





"Al finalizar el plazo de la emisión, el Fondo de Titularización procederá a realizar el pago del valor de los Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTBLÙ UNO ya sea en especie o en efectivo, al valor nominal, a través de dación en pago o a través de CEDEVAL, S.A. DE C.V. El pago en especie se llevará a cabo a través de dación en pago entre el FTIRTBLÙ 1 a favor de los Tenedores que así lo autoricen el día del vencimiento en el instrumento público correspondiente de dación en pago".

Se informó que la dación en pago se realizaría a los siguientes valores:

Apartamento	Precio de venta actual	Descuento máximo	Precio neto	Comisión vendedor	Ingreso Neto al Fondo	Precio de Dación en pago
106	\$201,000.00	\$5,000.00	\$196,000.00	\$6,644.40	\$189,355.60	\$200,000.00
201	\$229,369.98	\$5,000.00	\$224,369.98	\$7,606.14	\$216,763.84	\$224,000.00
202	\$232,107.64	\$5,000.00	\$227,107.64	\$7,698.95	\$219,408.69	\$225,000.00
206	\$230,137.68	\$5,000.00	\$225,137.68	\$7,632.17	\$217,505.51	\$225,000.00
302	\$232,107.64	\$5,000.00	\$227,107.64	\$7,698.95	\$219,408.69	\$226,000.00
305	\$230,137.68	\$5,000.00	\$225,137.68	\$7,632.17	\$217,505.51	\$225,000.00
306	\$230,137.68	\$5,000.00	\$225,137.68	\$7,632.17	\$217,505.51	\$225,000.00
402	\$236,113.56	\$5,000.00	\$231,113.56	\$7,834.75	\$223,278.81	\$230,000.00
406	\$234,109.60	\$5,000.00	\$229,109.60	\$7,766.82	\$221,342.78	\$230,000.00
Total	\$2,055,221.46	\$45,000.00	\$2,010,221.46	\$68,146.51	\$1,942,074.95	\$2,010,000.00

Asimismo, la Licenciada Arteaga indicó que en el supuesto que la composición actual de Tenedores se mantuviera a la fecha de vencimiento de la emisión, el escenario estimado de pago del valor de los títulos de participación sería el siguiente:

Inversionista	Títulos	Valor Títulos	%	Pago del valor nominal		Cancelación Valores de Participación	Dividendos
				Dación en pago	Pago en efectivo		Pago en efectivo
Inversionista 1	135	\$1,350,000.00	60.00%	\$1,350,000.00	\$0.00	\$1,350,000.00	\$106,005.43
Inversionista 2	28	\$280,000.00	12.44%	\$230,000.00	\$50,000.00	\$280,000.00	\$21,986.31
Inversionista 3	25	\$250,000.00	11.11%	\$230,000.00	\$20,000.00	\$250,000.00	\$19,630.64
Inversionista 4	15	\$150,000.00	6.67%	\$150,000.00	\$0.00	\$150,000.00	\$11,778.38
Inversionista 5	10	\$100,000.00	4.44%	\$50,000.00	\$50,000.00	\$100,000.00	\$7,852.25
Inversionista 6	5	\$50,000.00	2.22%	\$0.00	\$50,000.00	\$50,000.00	\$3,926.13
Inversionista 7	3	\$30,000.00	1.33%	\$0.00	\$30,000.00	\$30,000.00	\$2,355.68
Inversionista 8	3	\$30,000.00	1.33%	\$0.00	\$30,000.00	\$30,000.00	\$2,355.68
Inversionista 9	1	\$10,000.00	0.44%	\$0.00	\$10,000.00	\$10,000.00	\$785.23
Total	225	\$2,250,000.00	100.00%	\$2,010,000.00	\$240,000.00	\$2,250,000.00	\$176,675.72



Por otra parte, el Licenciado Julio Rivas, Representante de Ricorp Titularizadora, se dirigió a los inversionistas de la Situación estimada del Fondo de Titularización al 30 de junio, según el siguiente detalle:

Balance General	30/6/2021
Activos	
Caja	\$439,794
Apartamentos	\$1,855,939
Otros activos	\$2,034
Total	\$2,297,767
Pasivos y Patrimonio	
Depositos	\$17,000
Excedentes acumulados	\$30,767
Valores de Participación	\$2,250,000
Total	\$2,297,767

Así mismo, el licenciado Rivas, explicó las cifras estimadas de cierre al 5 de julio de 2021, tomando en cuenta el escenario en el que se dan en pago los apartamentos:

Mes de cierre	jul-21
Ventas	\$0
Daciones en pago	\$2,010,000
Costo de venta	(\$1,855,939)
Gastos de venta	\$0
Gastos de administración	(\$2,667)
Gastos del Fondo	(\$5,485)
Excedentes	\$145,909
Excedentes (30/06/2021)	\$30,767
Excedentes acumulados	\$176,676
Efectivo inicial (30/06/2021)	\$439,794
Ventas	\$0
Otros activos	\$2,034
Depósitos	(\$17,000)
Gastos	(\$8,152)
Efectivo final	\$416,676
Inmuebles a valor de venta	\$2,010,000
Total activos a repartir	\$2,426,676





La Presidenta de la Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores con cargo al FTIRTBLÚ 1 solicitó a los Tenedores tomaran el acuerdo correspondiente, por lo que los Tenedores de Valores de forma UNÁNIME **ACUERDAN:**

1. Autorizar que, al finalizar el plazo de la emisión, el Fondo de Titularización proceda a realizar el pago del valor de los Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTBLÚ UNO ya sea en especie o en efectivo, al valor nominal, a través de dación en pago o a través de CEDEVAL, S.A. DE C.V.

El pago en especie se llevará a cabo a través de dación en pago entre el FTIRTBLÚ 1 a favor de los Tenedores que así lo autoricen el día del vencimiento de los Títulos de Participación en el instrumento público correspondiente de dación en pago.

2. Autorizar la transferencia de las áreas privativas disponibles del Condominio Sole Blú Torre Uno, mediante el instrumento de Dación de Pago a favor de cada uno de los Tenedores del FTIRTBLÚ 1 que así lo autoricen el día del vencimiento de los Títulos de Participación en el instrumento público correspondiente de dación en pago.
4. **Autorización para la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTBLÚ 1 y su suscripción:** Sobre este punto, Ricorp Titularizadora, S.A. solicita a los Tenedores de Valores se dispense sobre el conocimiento de este punto.

Los Tenedores de Valores **ACUERDAN:** Autorizar la dispensa del punto de Autorización para la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTBLÚ 1 y su suscripción.

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 Ludina Adriana Navas Flores, representante de **RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, por lo que se **ACUERDA:** La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú Uno (FTIRTBLÚ 1) acuerda nombrar a la Licenciada Ludina Adriana Navas Flores representante de **RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, como Secretaria de Actuaciones para esta Junta.



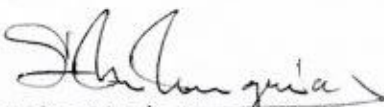
Antes de darse por finalizada la Junta General Extraordinaria, la Ingeniero Ana Cristina Quiñonez Sol representante de INSA, S.A. de C.V., solicitó la palabra y manifestó su agradecimiento con el equipo de Ricorp Titularizadora, S.A., y LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa indicando que admira la responsabilidad, tenacidad y ética con la que trabajado el equipo durante todo el proceso de Titularización que se llevó conjuntamente con INSA.

Asimismo, se agradeció la participación de la Superintendencia del Sistema Financiero y se reconoció que esta es la primera Titularización de Inmuebles residencial y que considera que ha sido un proceso exitoso, en el que se han generado grandes aprendizajes y que abre las puertas en El Salvador para que se generen mas proyectos como éste, financiándose a través de la Titularización.

La Licenciada Sandra Munguía Representante de los Tenedores de Valores agradece al equipo de Ricorp Titularizadora, S.A., asimismo, reconoció que la manera de trabajar de Ricorp Titularizadora, S.A. es ejemplar, reconociendo particularmente la labor del Licenciado Remo Bardi, Director Ejecutivo de Ricorp Titularizadora, en la ejecución de la Titularización de Inmuebles.

Los Tenedores de Valores firman el Acta de Quórum en señal de confirmación de la asistencia a la Sesión de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno (FTIRTBLÛ 1) 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 Torre Sole Blû Uno a las nueve horas con cuarenta y ocho minutos del día veinticinco de junio del año dos mil veintiuno.


Sandra María Munguía Palomo
Presidenta


Ludina Adriana Navas Flores
Secretaria



EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA: Que la presente fotocopia es fiel y conforme con su original, la cual consta de seis folios(s) con el cual confrontó, y para los efectos del Artículo treinta de la Ley de Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, firmó y selló, la presente, en la ciudad de San Salvador, a los seis días del mes de Julio del año dos mil veintiuno

