



La Licenciada Sandra María Munguía Palomo, somete a consideración el anterior punto a la Junta General Extraordinaria, quienes acordaron:

La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA**, de forma **UNÁNIME ACUERDA**: darse por enterado del informe del estatus de mejoras ya autorizadas y autorizar la realización de mejoras en los inmuebles propiedad del FTIRTPMA para adecuar locales y áreas comunes del centro comercial Plaza Mundo Apopa por un valor adicional aproximado de \$217,000.00.

- 3. Otros Puntos de Interés:** Se solicitó a los Tenedores de Valores 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, representante de **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 (FTIRTPMA) acuerda nombrar al Licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza, representante de **DEICE, S.A. DE C.V.**, como Secretario de Actuaciones para esta Junta.

La Presidenta y El Secretario de la Junta de 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 Plaza Mundo Apopa 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 Plaza Mundo Apopa, a las nueve horas con catorce minutos del día veintiocho de marzo del año dos mil veintidós.


Sandra María Munguía Palomo
Presidenta


Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Secretario





ACTA No. 11

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 catorce horas con treinta y dos minutos del día diecinueve de septiembre del año dos mil veintidós por medio de videoconferencia en la plataforma Google Meet, presidida por la Licenciada Sandra María Munguía Palomo, Representante Legal de LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, con la autorización de la Asamblea Legislativa de El Salvador, mediante Decreto No.61 y su prorrogación según Dictamen No. 240 de la Asamblea Legislativa 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 Extraordinaria de los Tenedores de Valores de Titularización, haciendo constar que se encuentran representados y presentes los siguientes Tenedores: **DEICE, S.A. DE C.V., representada por Ricardo Ernesto Augspurg Meza y Ramón Arturo Álvarez López.**

AGENDA

1. Verificación de Quórum.
2. Autorización para la modificación del Contrato de apertura de crédito no rotativo suscrito.
3. Autorización para la construcción del proyecto de ampliación del Centro Comercial.
4. Otros Puntos de Interés.

DESARROLLO DE LA AGENDA

1. **Establecimiento de Quórum:** El Representante de los Tenedores de Valores 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 98.87% 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 del Contrato de Apertura de Crédito No Rotativo suscrito.** La licenciada Sandra María Munguía



Palomo cedió la palabra a la Licenciada Claudia Arteaga, representante de Ricorp Titularizadora, S.A., para informarles respecto a las condiciones para modificación del crédito.

La Licenciada Claudia Arteaga indicó a los Tenedores de Valores que en búsqueda de mejores condiciones en la amortización del capital del crédito suscrito, se han sostenido conversaciones con Banco Davivienda Salvadoreño, S.A. para modificar el **Contrato de Apertura de Línea de Crédito no Rotativo** que fue suscrito con el pasado 06 de diciembre de 2019 con Banco Davivienda Salvadoreño, S.A. y modificado el día 30 de noviembre de 2020, obteniendo una carta de condiciones para la modificación del crédito.

A continuación sometió a autorización de la Junta de Tenedores las propuestas de modificación en el sentido siguiente:

1. Modificación de la cuota mensual fija de capital hasta el año 2024 y reajuste de la cuota hasta el vencimiento del crédito según detalle:
Cuota mensual fija de capital escalonada de la siguiente manera, más intereses:
 - i. \$125,000.00 a partir de octubre 2022 hasta diciembre 2023;
 - ii. \$150,000.00 a partir de enero 2024 hasta diciembre 2024;
 - iii. Y el resto de cuotas hasta el vencimiento de \$265,794.81.
2. Modificación de la tasa de interés del crédito la cual actualmente se calcula en base a LIBOR 90 días + 4.00% a una nueva Tasa de Interés de SOFR 90 días + 4.25%. La nueva tasa de interés entraría en vigencia a partir del próximo recalcule trimestral programado, posterior a la formalización de la modificación.
3. Inclusión de una comisión por modificación de condiciones de crédito de hasta el 1% del saldo más IVA, la cual asciende a un monto de USD\$50,000.00 más IVA a ser descontada por medio de cargo a la cuenta a nombre del FTIRTPMA en Banco Davivienda.

La licenciada Sandra María Munguía Palomo, tomó nuevamente la palabra y solicitó a los Tenedores de Valores indicaran si estaban de acuerdo con los términos planteados, por lo que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES





RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA, de forma UNÁNIME
ACUERDA:

1. Autorizar la modificación de la cuota mensual fija de capital hasta el año 2024 y reajuste de la cuota hasta el vencimiento del crédito según del detalle de cuota mensuales fija de capital escalonadas, más intereses, anteriormente presentadas.
2. Autorizar la modificación de la tasa de interés del crédito la cual actualmente se calcula en base a LIBOR 90 días + 4.00% a una nueva Tasa de Interés de SOFR 90 días + 4.25%. La nueva tasa de interés entraría en vigencia a partir del próximo recalcule trimestral programado, posterior a la formalización de la modificación.
3. Autorizar la inclusión de una comisión por modificación de condiciones de crédito de hasta el 1% del saldo más IVA, la cual asciende a un monto de USD\$50,000.00 más IVA a ser descontada por medio de cargo a la cuenta a nombre del FTIRTPMA en Banco Davivienda.
4. Autorizar a la Titularizadora para que en su calidad de administradora del FTIRTPMA, proceda con la modificación del Contrato de Apertura de Crédito no Rotativo, con cargo al Fondo de Titularización, autorizándola además para que pueda negociar la redacción de las cláusulas de la escritura pública de modificación y que a través de sus representantes legales y/o apoderados, pueda firmar la escritura pública de modificación y demás documentos públicos o privados que sean necesarios suscribir para formalizar la modificación respectiva.

3. Autorización para la construcción del proyecto de ampliación del centro comercial: La Licenciada Sandra María Munguía Palomo, cede la palabra a la Licenciada Claudia Arteaga, Gerente Legal de Ricorp Titularizadora, S.A., quien procede a dar lectura a los siguientes Considerandos:

Se informa a los Tenedores de Valores que para continuar con el desarrollo del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa, se solicita la autorización de los Tenedores para la construcción del proyecto de ampliación del Centro Comercial.

El proyecto a construir se denomina "Mundo Bodegas" y se trata de un complejo de bodegas a través del uso de contenedores para ofrecer en arrendamiento diferentes tamaños de espacios de almacenamiento, ya que se ha identificado que los espacios de bodega son un servicio

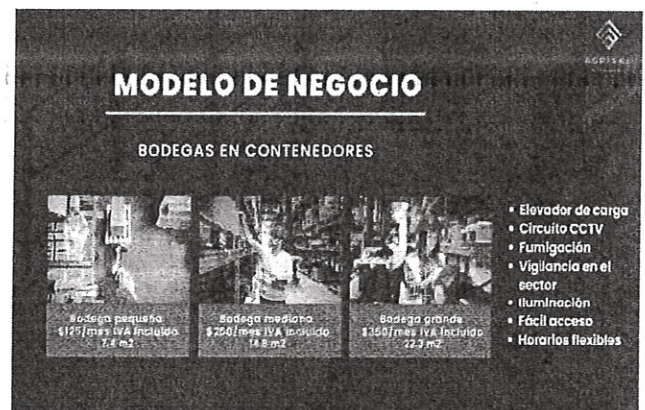
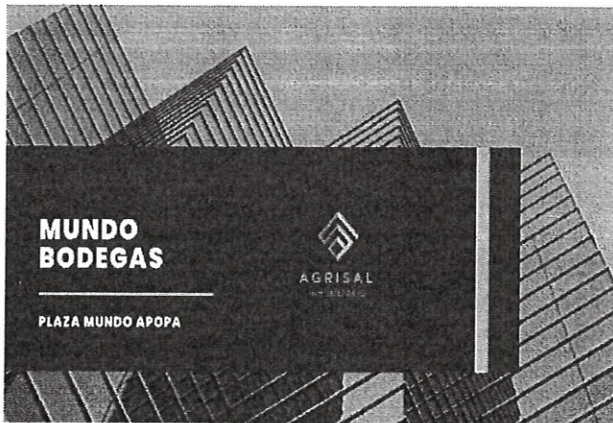
A



complementario dentro del Centro Comercial que facilita la logística de los arrendatarios.

La construcción del proyecto de ampliación se encuentra habilitada en el Contrato de Titularización, previa autorización de la Junta de Tenedores.

El detalle del proyecto es el siguiente:



5/



VALIDACIÓN DE MERCADO

50%

Clientes internos
PMA

MODELO DE NEGOCIO

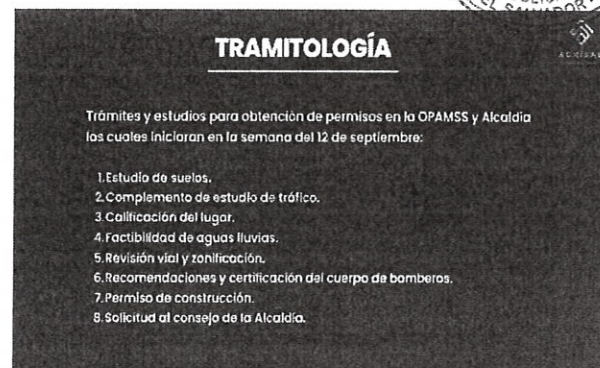
PMA - PROPUESTA DE UBICACIÓN

PLANO DE CONJUNTO Y TECHO

PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 1

FUENTE DE FINANCIAMIENTO

Para esta inversión se propone utilizar fondos propios provenientes de la operación.



Tomo la palabra el Licenciado Remo Bardi, Director Ejecutivo de Ricorp Titularizadora, S.A., quien le hizo una invitación a los inversionistas para que acompañen al FTIRTPMA con esta inversión, principalmente porque la inversión le da un valor agregado a los clientes de Plaza Mundo Apopa y contribuye también a obtener mejores rendimientos para el Fondo y sería una ventaja competitiva muy grande de este centro comercial que no lo ofrecen otros centros comerciales, por lo que le pide a los accionistas a que acompañen con la aprobación de este proyecto.

Los Licenciados Ricardo Augspurg Meza, Representante de DEICE y el Licenciado Arturo Alvarez López en su calidad de inversionista del FTIRTPMA tomaron la palabra para expresar su aprobación al punto **3. Autorización para la construcción del proyecto de ampliación del centro comercial.**

La Licenciada Sandra María Munguía Palomo, somete a consideración el anterior punto a la Junta General Extraordinaria, quienes acordaron:

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 ampliación del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa para construir el proyecto "Mundo Bodegas".

Tomó la palabra el Licenciado Oscar Ortiz del área financiera de DEICE, indicando que si es necesario poner el monto de la inversión en el acuerdo del punto **3. Autorización para la construcción del proyecto de ampliación del centro comercial** que es por un monto de US\$662,827.00 dólares.

La Licenciada Sandra Munguía presidenta de la Junta indica que dicho monto será agregado en el acuerdo del punto **3. Autorización para la**





construcción del proyecto de ampliación del centro comercial después de "Mundo Bodegas" por un monto de US\$662,827.00 dólares.

4. Otros Puntos de Interés:

1. Se solicitó a los Tenedores de Valores 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, representante de **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 (FTIRTPMA) acuerda nombrar al Licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza, representante de **DEICE, S.A. DE C.V.**, como Secretario de Actuaciones para esta Junta.
2. Tomó la palabra el Licenciado Remo Bardi, Director Ejecutivo de Ricorp Titularizadora, S.A., para indicar que los montos de la industria de la construcción están cambiando aceleradamente y con mucha variación por lo que dejar un monto fijo aprobado limita a que si se pasa un dólar del monto aprobado tendrían que hacer otra junta Extraordinaria, por lo que propone que en vez de establecer un monto fijo, se establezca el monto de US\$662,827.00 dólares con autorización de un imprevisto de hasta un 25% adicional.

Tomó la palabra el Licenciado Ricardo Augspurg Meza, indicando que le parece bien la propuesta e indica que DEICE no prevé que se requiera un porcentaje así, pero le parece un porcentaje sano y razonable, dieron su aprobación a esta propuesta el Licenciado Ricardo Augspurg en representación de DEICE y don Arturo Álvarez, inversionista del FTIRTPMA.

Tomó la palabra el Licenciado Remo Bardi, Director Ejecutivo de Ricorp Titularizadora, indicando que esperan no necesitar este porcentaje, que ya se ven los precios del petróleo bajando y el precio internacional del hierro bajando, considera que es bueno en estos aspectos cuidarse en salud y que Ricorp estará rindiendo un informe del gasto de la inversión.

Tomó la palabra la Licenciada Sandra Munguía indicando que el acuerdo quedaría con el monto de US\$662,827.00 dólares más un 25% de imprevistos.



Por lo que el acuerdo del punto **3. Autorización para la construcción del proyecto de ampliación del centro comercial** queda de la siguiente manera:

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 ampliación del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa para construir el proyecto "Mundo Bodegas" por un monto de US\$662,827.00 más un 25% de imprevistos.

La Presidenta y el Secretario de la Junta de 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 Plaza Mundo Apopa 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 Plaza Mundo Apopa, a las catorce horas con cincuenta y dos minutos del día diecinueve de septiembre del año dos mil veintidós.


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, 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, firmo y sello la presente, en la ciudad de San Salvador a los veintidós días del mes de septiembre del año dos mil veintidós



