

ACTA No. 22

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 y veintitrés minutos del día catorce de noviembre del año dos mil veintitrés en las oficinas de Ricorp Titularizadora, S.A. ubicadas en Torre Millennium, Nivel 9, Entre 71 Avenida Sur y Paseo General Escalón, San Salvador, 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. 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.**, representada por: Ingeniero Manuel de Jesús Artiga Artiga, Licenciado Andrés José Cabezas Hernández, Licenciada Copelia del Milagro Andrés Iraheta y Licenciado Ronald Aquino.

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. Autorización para modificación de los financiamientos vigentes y suscripción de documentos relacionados a dicha modificación.
3. Autorización para la modificación los financiamientos y garantías del largo plazo y suscripción de documentos relacionados.
4. 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 presente es del 100% de los tenedores. El Acta de Quórum forma parte integral de la presente acta. Además, se hace constar que estuvo presente como observadora la licenciada Sandra Margarita Castro de Barrios, en su calidad de designada por la Superintendencia del Sistema Financiero.
- 2. Autorización para modificación de los financiamientos vigentes y suscripción de documentos relacionados a dicha modificación.**

La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo cedió la palabra a la Licenciada Claudia Arteaga, Gerente Legal de Ricorp Titularizadora, S.A. administradora del FTIRTMP, quien procedió a mencionar lo siguiente:



Se informa a los Tenedores de Valores que es necesario modificar el plazo estipulado en los siguientes contratos:

- "Contrato de Línea de Crédito Fija Supervisada para Participación en el Financiamiento del Proyecto de Construcción Millennium Plaza – Fase I" que fue suscrito el pasado 29 de agosto de 2018 con Banco Agrícola, S.A. y cuya vigencia se ha extendido al día 29 de noviembre de 2023; y
- "Contrato de Línea de Crédito no Rotativo" que fue suscrito con el pasado 29 de agosto de 2018 con Banco Davivienda Salvadoreño, S.A. y cuya vigencia se ha extendido al día 29 de noviembre de 2023.

Para ello, Ricorp Titularizadora, en su calidad de Administradora del FTIRTMP se encuentra realizando las gestiones con los bancos acreedores para modificar los plazos contractuales de los créditos, por lo que se somete a autorización de la Junta de Tenedores de Valores:

1. La modificación de los contratos de crédito antes relacionados, en el sentido de ampliar su plazo contractual. Dicho plazo de ampliación se está negociando por hasta por SEIS meses adicionales, por lo que el plazo se modificará en los términos que negocie la Titularizadora, pero en un máximo de hasta 6 meses.
2. Que la Titularizadora pueda negociar la redacción de las cláusulas a modificar para ampliar el plazo de los créditos mencionados y suscriba las escrituras y demás documentos necesarios con cargo al Fondo de Titularización

Tomando en consideración lo anterior, la Licenciada Sandra María Munguía Palomo solicitó a los Tenedores de Valores la aprobación de este punto, por lo que, por UNANIMIDAD, los Tenedores de Valores **ACUERDAN:**

La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MILLENNIUM PLAZA**, de forma UNÁNIME acuerda, autorizar:

1. La modificación de los contratos de crédito suscritos por el FTIRTMP, en el sentido de ampliar su plazo contractual, autorizando que dicho plazo sea negociado por hasta por seis meses adicionales, por lo que se autoriza a que el plazo sea modificado en los términos que negocie la Titularizadora por un máximo de hasta seis meses.
2. Que la Titularizadora negocie la redacción de las cláusulas a modificar para ampliar el plazo de los créditos mencionados y suscriba las escrituras y demás documentos necesarios con cargo al Fondo de Titularización.
- 3. Autorización para la modificación los financiamientos y garantías del largo plazo y suscripción de documentos relacionados.**

La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo cedió la palabra a la Licenciada Claudia Arteaga, Gerente Legal de Ricorp Titularizadora, S.A. administradora del FTIRTMP, quien procedió mencionar lo siguiente:



Con relación a los acuerdos tomados en Junta Extraordinaria de Tenedores del 27 de octubre de 2023, se informa a los inversionistas que los Bancos corrigieron el monto de la garantía hipotecaria que debe entregar el Fondo para cubrir el 125% del monto del financiamiento.

Ante dicho cambio, y considerando que la Política de Endeudamiento establecida en el Contrato de Titularización del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, establece que la Junta General Extraordinaria de Tenedores podrán autorizar dar en garantía los activos del Fondo. Y en cumplimiento a la NDMC-20 y de la Ley de Titularización de Activos, se solicita autorización a los Tenedores de Valores para que Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización FTIRTMP otorgue la garantía hipotecaria respectiva bajo las siguientes condiciones:

Redacción en el acuerdo anterior:

Primera Hipoteca Abierta a constituirse, por la suma de \$55,383,269.31 para el plazo de 20 años, a favor del Banco Agrícola en un 33.33%, Banco Davivienda Salvadoreño, S.A. en un 33.33%, Banco Industrial El Salvador, S.A. en un 5.42% y Banco Industrial, S.A., en un 27.92%, que recae sobre 52 inmuebles de Naturaleza Urbana, ubicados en: Condominio Millennium Plaza, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador, que se describen así:
--

Primera hipoteca abierta

A constituirse, para un plazo de 20 años, sobre 52 inmuebles y con un valor contractual de **\$69,229,086.64** por el FTIRTMP a favor de:

- Banco Agrícola en un 33.33% o el porcentaje final con que participe,
- Banco Davivienda en un 33.33% o el porcentaje final con que participe,
- Banco Industrial El Salvador en un 5.42% o el porcentaje final con que participe y
- Banco Industrial Guatemala en un 27.92% o el porcentaje final con que participe.

Tomando en consideración lo anterior, la Licenciada Sandra María Munguía Palomo solicitó a los Tenedores de Valores la aprobación de este punto, por lo que, por UNANIMIDAD, los Tenedores de Valores **ACUERDAN**:

La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MILLENNIUM PLAZA**, de forma **UNÁNIME** acuerda, conforme a lo expuesto anteriormente, autorizar:

1. Autorizar entregar en garantía los activos del FTIRTMP en los términos antes planteados, pudiendo la Titularizadora definir el valor a entregar de la hipoteca de cada Banco conforme a los porcentajes finales con que participe cada Banco.
2. Que la Titularizadora negocie la redacción de las cláusulas de la garantía a otorgar y suscriba las escrituras y demás documentos necesarios para llevar

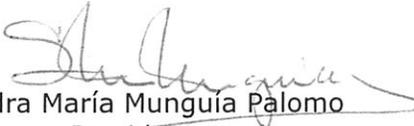
entregar en garantía los activos del Fondo de Titularización y con cargo a éste.

4. Otros Puntos de Interés:

La Licenciada Sandra Munguía 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 Andrés José Cabezas Hernández, en representación 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 al Licenciado Andrés José Cabezas Hernández en representación de **INVERSIONES SIMCO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como Secretario de Actuaciones para esta Junta.

La Presidenta y el Secretario de Actuaciones 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 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 nueve horas con cuarenta minutos del día catorce de noviembre del año dos mil veintitrés.


Sandra María Munguía Palomo
Presidenta


Andrés José Cabezas Hernández
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 veintitrés días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés

