



Tenedores de Valores para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa (FTIRTPMA).

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 Plaza Mundo Apopa (FTIRTPMA), por tanto:

ACUERDA: La Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa (FTIRTPMA) 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 Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa (FTIRTPMA).

En este estado, el Licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza solicitó la palabra para consultar el plazo para el cual se hacía la designación del Suplente, a lo cual la Licenciada Sandra María Munguía Palomo respondió que es para el plazo del Fondo de Titularización, al igual que la ratificación del Representante de los Tenedores titular.

- 5. 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 Ordinaria 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 de la Junta de Tenedores de Valores firma el Acta de Quórum en señal de verificación de la asistencia a la Sesión de Junta General Ordinaria 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 Ordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, a las nueve horas y quince minutos del día siete de septiembre del año dos mil veintitrés.


Sandra María Munguía Palomo
Presidenta


Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Secretario





ACTA No. 16

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 ocho horas con quince minutos del día cinco de diciembre del año dos mil veintitrés celebrada en las instalaciones de Ricorp Titularizadora, S.A., Torre Millennium Plaza, Nivel 9, Paseo General Escalón, San Salvador, presidida por la Licenciada Sandra María Munguía Palomo, Vicepresidenta y por tanto 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 con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa para celebrar sesión de Junta General Ordinaria 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 el Licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza.**

Habiendo comprobado la Presidente de la Junta el quórum de 98.72%, 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 la modificación del Contrato de Crédito del FTIRTPMA.
3. Dispensa de ejecución del acuerdo de autorización para adquirir financiamiento del FTIRTPMA del 14 de julio de 2023.
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 98.72% de los tenedores. El Acta de Quórum forma parte integral de la presente acta. Además, se hace constar que se encuentran presentes como observadores la Licenciada Sandra Margarita Castro de Barrios y el Licenciado Rony Núñez Vásquez, en su calidad de designados por la Superintendencia del Sistema Financiero.
- 2. Autorización para la modificación del Contrato de Crédito del FTIRTPMA.** La licenciada Sandra Munguía cedió la palabra a la licenciada Ludina Navas, representante de Ricorp Titularizadora, S.A. administradora del FTIRTPMA, quien expuso a los tenedores lo siguiente:



La Política de Financiamiento establecida en la Cláusula III número 22 del Contrato de Titularización del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, establece que se podrá **adquirir préstamos** posteriormente a la emisión de valores de titularización **previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores.**

En cumplimiento de dicha cláusula, la NDMC-20 y 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 FTIRTPMA suscriba la modificación al **Contrato de Línea de Crédito No Rotativa**, con Banco Davivienda Salvadoreño, S.A. bajo las siguientes condiciones:

Tasa de interés

Se pasará de la tasa de interés actual del indicador Secured Overnight Financing Rate (SOFR) (SOFR 3M +4.25%) a **tasa variable administrada** del 8.50% anual.

Luego de la anterior exposición la Licenciada Sandra Munguía tomó la palabra y solicitó a los Tenedores de Valores la autorización del punto en los términos antes mencionados, por lo que los Tenedores de Valores de forma UNÁNIME, ACUERDAN:

1. Autorizar la modificación del Contrato de Línea de Crédito No Rotativa otorgada por Banco Davivienda Salvadoreño, S.A. a favor del FTIRTPMA en el sentido de pasar de una tasa de interés sujeta al indicador Secured Overnight Financing Rate (SOFR) (SOFR 3M +4.25%) a una tasa variable administrada del 8.50% anual, y
2. Autorizar que la Titularizadora negocie la redacción de las cláusulas de la escritura de modificación a suscribir, pudiendo modificar la redacción de todas aquellas cláusulas del crédito que deban ajustarse por contener referencias a la tasa de interés pactada o a pagar.
3. Autorizar que Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del FTIRTPMA suscriba las escrituras y demás documentos necesarios para llevar a cabo la modificación del crédito, todo con cargo al Fondo de Titularización.

3. Dispensa de ejecución del acuerdo de autorización para adquirir financiamiento del FTIRTPMA del 14 de julio de 2023:

La licenciada Sandra Munguía cedió la palabra a la licenciada Ludina Navas, representante de Ricorp Titularizadora, S.A. administradora del FTIRTPMA, quien expuso a los tenedores lo siguiente:

El pasado 14 de julio de 2023 se llevó a cabo una junta extraordinaria de tenedores en la que se presentó la propuesta para adquirir un nuevo financiamiento con Banco Davivienda Miami para sustituir el actual financiamiento





con Banco Davivienda Salvadoreño. En aquella oportunidad se acordó lo siguiente:

1. Autorizar la adquisición de financiamiento para el FTIRTPMA por el monto de \$16,250,000.00.
2. Autorizar que la Titularizadora negocie la redacción de las cláusulas del financiamiento a contratar y suscriba, con cargo al Fondo de Titularización, las escrituras y demás documentos necesarios para llevar a cabo el financiamiento.

Dado que se logró el cambio de tasa en el crédito vigente aprobado en el punto 2 de esta sesión, ya no es necesario suscribir el crédito con Banco Davivienda Miami, por lo que se solicita autorización a la Junta Extraordinaria de Tenedores para que se dispense la ejecución de acuerdo de adquisición de financiamiento tomado en la sesión del 14 de julio de 2023.

Luego de la anterior exposición la Licenciada Sandra Munguía tomó la palabra y solicitó a los Tenedores de Valores la autorización del punto en los términos antes mencionados, por lo que los Tenedores de Valores de forma UNÁNIME, ACUERDAN:

1. Autorizar la dispensa de ejecución del acuerdo de autorización para adquirir financiamiento del FTIRTPMA con Banco Davivienda Miami tomado en sesión del 14 de julio de 2023 por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores.
4. **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.

Adicionalmente como otro punto de interés, el Licenciado Ricardo Augspurg manifestó que como comisionistas del FTIRTPMA pretenden presentar a la Junta de Tenedores la autorización para realizar un proyecto de bodegas en el Centro Comercial Plaza Mundo Apopa, por lo que oportunamente estarán solicitando se gestionen las convocatorias correspondientes a través de la Titularizadora para efectos de presentar el proyecto referido.



La Presidenta de la Junta de Tenedores de Valores firma 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 Ordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, a las ocho horas y treinta y cuatro minutos del día cinco de diciembre del año dos mil veintitrés.


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 quince días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.




