

ACTA No. 23

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 quince minutos del día veintitrés de enero del año dos mil veinticuatro 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 Kevin Rico.

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 de los financiamientos y garantías de 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 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 enero de 2024; y
- "Contrato de Línea de Crédito no Rotativo" que fue suscrito el pasado 29 de agosto de 2018 con Banco Davivienda Salvadoreño, S.A. y cuya vigencia se ha extendido al día 29 de enero de 2024.

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 UN MES ADICIONAL, por lo que el plazo se modificará en los términos que negocie la Titularizadora.
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, 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 **UN MES ADICIONAL**, por lo que se autoriza a que el plazo sea modificado en los términos que negocie la Titularizadora.

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 de los financiamientos y garantías de largo plazo y suscripción de documentos relacionados.

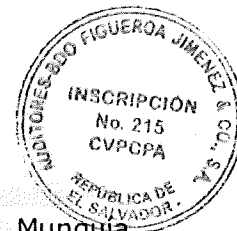
La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo cedió la palabra a la Licenciada Claudia Arteaga, Gerente Legal de Ricorp Titularizadora, S.A. administradora del FTIRTMP, quien procedió mencionar lo siguiente:

Con relación a los acuerdos tomados en Junta Extraordinaria de Tenedores del 27 de octubre y 14 de noviembre de 2023, se informa a los inversionistas que se está en negociaciones con los Bancos para actualizar las condiciones de pago de las comisiones y de la cuenta restringida, por lo que se prevé que se tendrán cambios en el monto de la garantía hipotecaria y la sustitución de algunas de las matrículas que se habían autorizado previamente.

Ante dichos cambios, 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 podrá autorizar la adquisición de financiamiento y 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 para que Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del FTIRTMP pueda:

1. Adquirir el financiamiento a largo plazo mediante la suscripción del crédito sindicado autorizado en las Juntas Extraordinarias de Tenedores del 27 de octubre y 14 de noviembre de 2023, autorizando que Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del FTIRTMP pueda suscribir dicho contrato con la actualización de las condiciones de pago de las comisiones y de la cuenta restringida, así como con las modificaciones que negocie en las condiciones previamente autorizadas, siempre que el crédito no supere el monto del financiamiento de hasta US\$55,383,269.31 que ha sido autorizado.
2. Dar en garantía inmuebles propiedad del FTIRTMP en la cantidad, monto y distribución de porcentajes entre los bancos que sea requerido para que la garantía hipotecaria pueda cubrir el 125% del monto del financiamiento que ha sido autorizado por la Junta de Tenedores, por lo que la Titularizadora queda autorizada para sustituir inmuebles que habían sido previamente autorizados por otros inmuebles del Fondo e incluso adicionar otros inmuebles del Fondo.





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:

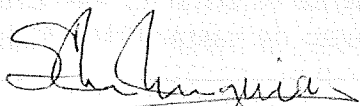
1. Autorizar la adquisición del financiamiento para el FTIRTMP en los términos anteriormente planteados, autorizando que Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del FTIRTMP pueda suscribir dicho contrato y demás documentos del crédito con la actualización de las condiciones de pago de las comisiones y de la cuenta restringida, así como con las modificaciones que negocie sobre las condiciones previamente autorizadas, siempre que el crédito no supere el monto del financiamiento de hasta US\$55,383,269.31 que ha sido autorizado.
2. Dar en garantía inmuebles propiedad del FTIRTMP en la cantidad, monto y en los porcentajes para cada banco que sea requerido para que la garantía hipotecaria pueda cubrir el 125% del monto del financiamiento que ha sido autorizado por la Junta de Tenedores, por lo que la Titularizadora queda autorizada para suscribir, con cargo al Fondo de Titularización, los documentos de la garantía hipotecaria pudiendo sustituir inmuebles que habían sido previamente autorizados por la Junta de Tenedores por otros inmuebles del Fondo e incluso adicionar otros inmuebles del Fondo.

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 veintiocho minutos del día veintitrés de enero del año dos mil veinticuatro.



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 veintena días del mes de Enero del año dos mil veintena

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to the notary public mentioned in the text above. The signature is fluid and cursive, with a prominent loop at the beginning.