



ACTA No. 21

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 nueve horas y siete minutos del día seis de mayo del año dos mil veinticinco celebrada en las instalaciones de Ricorp Titularizadora, S.A., Torre Millennium Plaza, Nivel 9, entre 71 Av. Sur y Paseo General Escalón, San Salvador, 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 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 el Licenciado Ricardo Ernesto Augspurg Meza, en su calidad de Representante Legal de DEICE, S.A. de C.V., asimismo se encuentra presente como apoyo técnico el Ingeniero Hugo Castillo representante de Grupo Agrisal.

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 Titularización y suscripción del mismo con cargo al FTIRTPMA.
3. 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 encuentra presente como observadora la Licenciada Sandra Margarita Castro de Barrios, en su calidad de designada por la Superintendencia del Sistema Financiero.



2. Autorización para la modificación del Contrato de Titularización y suscripción del mismo con cargo al FTIRTPMA:

La Licenciada Sandra Munguía cedió la palabra a la Licenciada Ludina Navas, representante de Ricorp Titularizadora, S.A., quien expuso lo siguiente:

Se informa a los Tenedores de Valores que la modificación al contrato de titularización autorizada en Junta Extraordinaria de fecha 18 de noviembre de 2024 no ha podido llevarse a cabo debido a cambios solicitados por el Banco Agrícola, S.A. como acreedor del crédito que tiene el Fondo de Titularización.
Por ello, es necesario que la Junta de Tenedores autorice el cambio en la política de liquidez y distribución de dividendos en los siguientes términos:

Cláusula actual	Texto autorizado en JETV del 18/11/2024	Texto a modificar
33) POLITICA DE LIQUIDEZ. Sin perjuicio de las políticas de inversión de los flujos financieros del fondo de titularización anteriormente establecidas en este contrato, el Fondo de Titularización deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del uno por ciento del valor del Activo Neto.	33) POLITICA DE LIQUIDEZ. Sin perjuicio de las políticas de inversión de los flujos financieros del fondo de titularización, anteriormente establecidas en este contrato, el Fondo de Titularización deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del hasta uno por ciento del valor del Activo Neto.	33) POLITICA DE LIQUIDEZ. Sin perjuicio de las políticas de inversión de los flujos financieros del fondo de titularización, anteriormente establecidas en este contrato, el Fondo de Titularización deberá mantener en todo momento su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del valor del Activo Neto.
3.19) Política de Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Preflación de Pagos establecida en contrato y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) Períodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. pasados doce meses luego de integrado el Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el día treinta y uno del mes de marzo de cada año, o en cualquier otra fecha; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán dividendos de la siguiente manera: i) Si la repartición de dividendos se declara en el primer semestre, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del hasta uno por ciento (1.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de junio del año anterior, o ii) Si la repartición de dividendos se declara en el segundo semestre, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del hasta uno por ciento (1.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre del año anterior, o iii) Si la repartición de dividendos se declara en el primer semestre, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del Valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre del año anterior, o iv) Si la repartición de dividendos se declara en el segundo semestre, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del Valor del Activo Neto al cierre del mes de junio de ese año. El incremento de dicho porcentaje será determinado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en la Fecha de Declaración de Dividendos, sujeto a las restricciones de parámetros de la Política de Liquidez que sean necesarios mantener en el Fondo de Titularización y siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros.	3.19) Política de Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Preflación de Pagos establecida en contrato y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) Períodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. pasados doce meses luego de integrado el Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el día treinta y uno del mes de marzo de cada año, o en cualquier otra fecha; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán dividendos de la siguiente manera: i) Si la repartición de dividendos se declara en el primer semestre, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del Valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre del año anterior, o ii) Si la repartición de dividendos se declara en el segundo semestre, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del Valor del Activo Neto al cierre del mes de junio de ese año. El incremento de dicho porcentaje será determinado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en la Fecha de Declaración de Dividendos, sujeto a las restricciones de parámetros de la Política de Liquidez que sean necesarios mantener en el Fondo de Titularización y siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros.	3.19) Política de Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Preflación de Pagos establecida en contrato y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) Períodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. pasados doce meses luego de integrado el Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el día treinta y uno del mes de marzo de cada año, o en cualquier otra fecha; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán dividendos de la siguiente manera: i) Si la repartición de dividendos se declara en el primer semestre, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del Valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre del año anterior, o ii) Si la repartición de dividendos se declara en el segundo semestre, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del Valor del Activo Neto al cierre del mes de junio de ese año. El incremento de dicho porcentaje será determinado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en la Fecha de Declaración de Dividendos, sujeto a las restricciones de parámetros de la Política de Liquidez que sean necesarios mantener en el Fondo de Titularización y siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros.



Clausula actual	Texto autorizado en JETV del 18/11/2024	Texto a modificar
3.10) Cantidad de Valores: Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta doscientos cuarenta y dos mil ochenta; 3.11) Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta: 3.11.1) Serie A: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de la serie A será de DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y múltiplos de contratación de diez mil dólares de los Estados Unidos de América; 3.11.1.1) Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A. No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en este contrato, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales por parte del Originador, Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A adquirida por el Originador no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión. 3.11.2) Otras series: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de CIENTO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.	3.10) Cantidad de Valores: Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta doscientos cincuenta mil; 3.11) Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta: 3.11.1) Serie A: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de la serie A será de CIENTO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y múltiplos de contratación de diez mil dólares de los Estados Unidos de América; 3.11.1.1) Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A. No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en este contrato, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales por parte del Originador, Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A adquirida por el Originador no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión. 3.11.2) Otras series: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de CIENTO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.	En cambio al texto autorizado en JETV del 18/11/2024

Luego de la anterior exposición la Licenciada Sandra Munguía solicitó a los Tenedores de Valores la autorización del punto en los términos antes mencionados, por lo que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, **ACUERDA:**

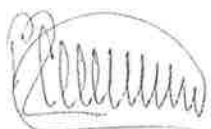
1. Autorizar la modificación del Contrato de Titularización en lo que respecta a la política de liquidez, la característica 3.19 de política de distribución de dividendos y la característica 3.10 y 3.11. de Cantidad de Valores y Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
2. Autorizar a la Licenciada Sandra María Munguía Palomo, Vicepresidente y por tanto Representante Legal 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 del FTIRTPMA para que comparezca ante notario a otorgar la modificación de dicho instrumento, con cargo al Fondo de Titularización.
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 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 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 y dieciocho minutos del día seis de mayo del año dos mil veinticinco.


Sandra María Munguía Palomo
Presidenta


Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Secretario

El suscrito Notario CERTIFICA: La fidelidad y conformidad de la presente fotocopia con su original que tuvo a la vista con el cual confrontó. Y para los efectos del Art. 30 de la Ley del Ejercicio Notarial, firmo y sello la presente en San Salvador, a los seis días del mes de Mayo del año dos mil veinticinco.



