



ACTA No. 1

SESIÓN DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE VALORES DE TITULARIZACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PARQUE LOGÍSTICO INTEGRACIÓN (FTIRTPLI)

A las catorce horas con diez minutos del día trece de noviembre del año dos mil veinticinco celebrada en las instalaciones de Ricorp Titularizadora, S.A., Torre Millennium, 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 Parque Logístico Integración 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: **PARQUE INDUSTRIAL LAS VENTANAS, S.A. DE C.V.**, representada por el Licenciado Jaime Jacobo Miguel Bahaia y **PLI HOLDING CORP**, representada por el Licenciado Fernando Javier Miguel Siman.

Habiendo comprobado la Presidente de la Junta el quórum de 100.00%, da por abierta la misma y somete a aprobación la agenda a discutir, la cual fue aprobada por los presentes:

AGENDA

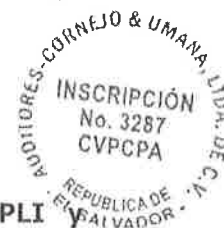
1. Verificación de Quórum.
2. Autorización para la adquisición de financiamiento para el FTIRTPLI y suscripción de contratos y documentos relacionados a dicho financiamiento con cargo al Fondo.
3. Autorización para dar en garantía activos del FTIRTPLI para el financiamiento del mismo y suscripción de contratos y documentos relacionados a dichas garantías con cargo al Fondo.
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 100.00% 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 Henry Josué Castellanos Montoya, en su calidad de designado por la Superintendencia del Sistema Financiero.





2. **Autorización para la adquisición de financiamiento para el FTIRTPLI suscripción de contratos y documentos relacionados a dicho financiamiento con cargo al Fondo:**

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

Considerando que la Política de Endeudamiento establecida en la cláusula III número 22 del Contrato de Titularización del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración, establece que se podrá **adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo** posteriormente a la primera colocación y **previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores.**

Por tanto, en cumplimiento a dicha cláusula, a la NDMC-20 y a 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 FTIRTPLI suscriba el **Contrato de Apertura de Crédito Decreciente**, con el Banco Industrial El Salvador, Sociedad Anónima en el marco de las siguientes condiciones:

ACREEDOR:	Banco Industrial El Salvador, Sociedad Anónima
MONTO:	US\$10,000,000.00
DESTINO:	Financiamiento del 62.9% para la urbanización y construcción de metroborlegas de Parque Logístico Integración
TASA DE INTERÉS:	Tasa nominal: 7.90% anual sobre saldos, ajustable a opción del banco de acuerdo a sus políticas de tasas de interés, con base en el costo financiero de los recursos. Tasa de interés efectiva: 8.2496%. Recargo por mora: 5.0% sobre saldos vencidos, adicional a la tasa de interés nominal.
PLAZO:	Monto total de intereses a pagar (teórico): \$3,160,000.05 48 meses (24 meses de plazo de giro)
COMISIÓN:	Por servicios de estructuración: 0.20% + IVA (sobre \$6,500,000.00) Por avance de obra: 0.10% más IV A sobre cada desembolso.
FORMA DE CONTRATACIÓN:	Escritura Pública
COVENANTS FINANCIEROS:	1. El deudor se compromete a realizar las acciones necesarias para cubrir los requisitos y/o eventuales faltantes de efectivo para el desarrollo del proyecto y presentar flujos de efectivo positivos en el proyecto. 2. El deudor se compromete a mantener un indicador de endeudamiento (Pasivos totales / Patrimonio), inferior a 4.00 veces, el cual será medido anualmente con Estados Financieros Auditados al cierre de cada periodo y presentarlo a más tardar el 30 de junio de cada año; iniciando con el cierre del ejercicio 2026. 3. Cualquier requisito de efectivo y/o eventuales faltantes para el repago de la deuda solicitada deberán ser cubierto por incremento en títulos valores de participación del Fondo de Titularización.

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 La Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores **AUTORIZA** de forma unánime la adquisición de financiamiento con Banco Industrial El Salvador, Sociedad Anónima por el monto de hasta por US\$10,000,000.00, autorizando a su vez que Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del FTIRTPLI, se encargue de la negociación de las condiciones finales y redacción de las cláusulas del contrato a suscribir.

fm



Además, se autoriza la suscripción de cualquier documento, pagaré o formulario necesario para dicha contratación, todo con cargo al Fondo de Titularización.

3. Autorización para dar en garantía activos del FTIRTPLI para el financiamiento del mismo y suscripción de contratos y documentos relacionados a dichas garantías con cargo al Fondo:

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

Considerando que la Política de Endeudamiento establecida en la cláusula III número 22, apartado 22.3., del Contrato de Titularización del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración, corresponde a la Junta General Extraordinaria de Tenedores la autorización para dar en garantía los activos del Fondo. En cumplimiento de dicha cláusula, de 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 FTIRTPLI, en el marco de la contratación del financiamiento anteriormente visto, constituya las garantías a favor de Banco Industrial El Salvador, Sociedad Anónima en el marco de las siguientes condiciones:



1) 1ª Hipoteca abierta a constituirse por FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PARQUE LOGÍSTICO INTEGRACIÓN, por un monto de \$24,125,000.00 a un plazo de 20 años sobre los siguientes inmuebles:

a) Inmueble Situado en Hacienda El Angel Séptima Porción Lote 1; al 8 polígono 2 (Reunión), Hacienda el Angel Séptima Porción (I.G.), correspondiente a la ubicación geográfica de Apopa, San Salvador Oeste, San Salvador, con una extensión de 229,065.22 mts², con matrícula No. 60222857-00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador.

b) Inmueble Situado en Hacienda El Angel Séptima Porción Lote 1; al 8 polígono 2, correspondiente a la ubicación geográfica de Apopa, San Salvador Oeste, San Salvador, con una extensión de 35,235.67 mts², con matrícula No. 60682939-00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador.

2) Promesa de Cesión de Póliza de Seguro de daños a constituirse a más tardar en un plazo de 90 días a partir de la formalización, sobre las obras de construcción a ejecutar de las 32 metrobodegas, obras de urbanización y áreas comunes del Proyecto "PARQUE LOGÍSTICO INTEGRACION", la cual deberá incrementarse gradualmente conforme el avance de la obra hasta llegar a \$13,952,688.85. Dicha Cesión deberá ser extendida por una Aseguradora calificada por el Banco."

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 La Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores **AUTORIZA** de forma unánime la constitución de garantías que sean requeridas por el Banco Industrial El Salvador, Sociedad Anónima para respaldar las obligaciones que se adquirieran en el financiamiento a otorgar, autorizando a su vez que Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del FTIRTPLI, se encargue de la negociación de las condiciones finales y redacción de las cláusulas de las garantías a constituir; y que la Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo



suscriba todos los documentos necesarios para otorgar dichas garantías con cargo al Fondo de Titularización.

4. Otros Puntos de Interés:

- a. 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 Fernando Javier Miguel Siman, representante de **PLI HOLDING CORP.**, por lo que se **ACUERDA:** La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración (FTIRTPLI) acuerda nombrar al Licenciado Fernando Javier Miguel Siman, representante de **PLI HOLDING CORP.**, como Secretario de Actuaciones para esta Junta.
- b. El Licenciado Fernando Javier Miguel Siman, representante de PLI HOLDING CORP., solicitó que para esta Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del FTIRTPLI se autorice a la Licenciada Sandra María Munguía Palomo en su calidad de Presidenta de la presente Junta para que suscriba las certificaciones de Puntos de Acta de los acuerdos tomados en esta Junta, por lo que los Tenedores de Valores de forma UNANIME, **ACUERDAN:**

Autorizar a la Licenciada Sandra María Munguía Palomo en su calidad de Presidenta de la presente Junta para que suscriba las certificaciones de Puntos de Acta de los acuerdos tomados en 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 Parque Logístico Integración 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 Parque Logístico Integración, a las catorce horas y veinte minutos del día trece de noviembre del año dos mil veinticinco.

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 Salvador, a los treinta y cinco días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.

Sandra María Munguía Palomo
Presidenta

Fernando Javier Miguel Siman
Secretario

