

**ACTA No. 6**

**SESIÓN DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE VALORES DE TITULARIZACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA NNEO NEJAPA (FTIRTNNEO)**

A las nueve horas con cuatro minutos del día veintiocho de octubre 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, Distrito de 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: **PROGRESO E INVERSIONES S.A. DE C.V.**, representada por: Licenciada Sheila Marcella Romero Rodríguez, Licenciada Sophia González Rivera, Licenciado Eduardo Mariano Vidal Fernández y Licenciado Rodrigo Samayoa Valiente.

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 PUNTOS EXTRAORDINARIOS**

1. Verificación de Quórum.
2. Autorización para la adquisición de financiamiento para el FTIRTNNEO y suscripción de contratos y documentos relacionados a dicho financiamiento.
3. Autorización para dar garantías para el financiamiento del FTIRTNNEO y suscripción de contratos y documentos relacionados a dichas garantías.
4. Autorización para la modificación del Contrato de Titularización y suscripción de la misma con cargo al FTIRTNNEO.
5. Otros puntos de interés.

**DESARROLLO DE LA AGENDA**

1. **Verificación 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 FTIRTNNEO y suscripción de contratos y documentos relacionados a dicho financiamiento:**

La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo cedió la palabra a la Licenciada Katherine Umaña, representante de Ricorp Titularizadora, S.A. administradora del FTIRTNNEO, quien procedió a mencionar lo siguiente:

Considerando:

- I) La Política de Financiamiento establecida en la Cláusula III número 22 del Contrato de Titularización del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, que dispone que se podrá **adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo** posteriormente a la primera colocación de la emisión de valores de titularización **previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores.**
- II) Que a la fecha, el Fondo de Titularización requiere de financiamiento para desarrollar la construcción del proyecto NNeo Nejapa. Siendo así que a la fecha se ha negociado la contratación de un crédito sindicado por un monto total de hasta \$57,500,000.00 a formalizarse a través de un crédito sindicado con 4 Bancos Acreedores: Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., Banco Agrícola, S.A., Banco Cuscatlán, S.A. y Banco Industrial El Salvador, Sociedad Anónima. La suscripción del crédito se hará efectiva a través de escritura pública y conforme a los términos indicativos del crédito.
- III) En cumplimiento a la cláusula mencionada en el primer romano, 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 FTIRTNNEO suscriba las escrituras públicas, documentos privados autenticados o pagarés como parte de la formalización del Crédito Sindicado y sus garantías y para el desembolso del crédito que efectuará cada Banco Acreedor bajo las siguientes condiciones:



<b>Monto</b>	\$57,500,000.00
<b>Banco</b>	1. <b>Banco Agrícola</b> – Por un monto de \$27,000,000.00 – <b>Banco Estructurador</b>
<b>Participantes</b>	2. <b>Banco Davivienda</b> – Por un monto de \$11,250,000.00 3. <b>Banco Cuscatlán</b> - Por un monto de \$11,250,000.00 4. <b>Banco Industrial El Salvador</b> - Por un monto de \$8,000,000.00
<b>Tasa inicial</b>	SOFRTerm Rate de 3 meses a establecerse en el momento del desembolso más un diferencial o spread de 400 puntos básicos (4.00%). La tasa de interés será recalculada cada 3 meses durante la vigencia del presente préstamo. Tasa piso de 6.50% durante toda la vida del crédito
<b>Comisiones</b>	1. <b>Comisión por participación:</b> 0.35% tomando como referencia el monto del compromiso de cada Acreedor. 2. <b>Comisión de sindicación:</b> 1% sobre el monto total de la transacción más impuestos a favor del Banco Estructurador.
<b>Plazo</b>	15 años, incluyendo 24 meses de periodo de gracia

<b>Covenants financieros</b>	<p>Un año después de la terminación de la construcción del proyecto, semestralmente el Deudor deberá mantener los siguientes indicadores financieros los cuales serán calculados con base en los últimos doce meses anteriores a la fecha de medición correspondientes a los cortes de 30 de junio y 31 de diciembre de cada año y utilizando como soporte los Estados Financieros Auditados y los Estados Financieros no Auditados. Tomando en cuenta que el cliente deberá proporcionar una certificación de cumplimiento de condiciones financieras:</p> <p>1) DSCR: Flujo de Caja Libre / Servicio de deuda <math>\geq 1.10x</math> 2) Nivel de Endeudamiento: (Pasivos Totales – Excedentes Acumulados) / Patrimonio Neto Tangible <math>\leq 2.25x</math></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• El Fondo de Titularización deberá estar constituido y con su respectivo asiento registral, deberá ser presentada toda la documentación respectiva para su vinculación en Banco Agrícola y demás Acreedores</li></ul>
<b>Condiciones precedentes a la formalización</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ricorp Titularizadora como administradora del Fondo de Titularización presentará previo a la formalización, la autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores para suscribir el financiamiento en los términos finales que se comuniquen por los Acreedores, así como autorización de la misma Junta Extraordinaria para hipotecar el inmueble</li><li>• Los inmuebles a otorgar en garantía hipotecaria deberán encontrarse en propiedad del Fondo de Titularización</li><li>• Otras condiciones usuales para este tipo de financiamientos que serán definidas durante la elaboración del contrato de crédito</li></ul>
<b>Covenants para pagos restringidos</b>	<p>La distribución de dividendos, o cualquier pago a tenedores de títulos valores emitidos por el Fondo de Titularización estará sujeto al cumplimiento, de las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Durante el período de gracia, no se podrán realizar Pagos Restringidos Flujo de Caja Libre / Servicio de deuda <math>\geq 1.15x</math></li><li>- No existan eventos de incumplimiento bajo los documentos de la financiación, incluyendo <i>Covenants</i> financieros</li><li>- Se mantenga la cobertura de garantía hipotecaria de mínimo 130%</li><li>- Se respete la prelación de pagos establecida en el contrato de titularización</li><li>- De cumplirse las condiciones anteriores, se podrán realizar Pagos Restringidos por todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dichos Pagos Restringidos en exceso del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre.</li></ul>



**NNeo Nejapa | Términos indicativos**  
Octubre 2024



## Disclaimer

La implementación y otorgamiento de una eventual facilidad crediticia, está sujetos a: (i) aprobación por el(los) Comité de Crédito de Bancolombia S.A. y/o cualquiera de sus afiliadas ("Bancolombia"), (ii) la elaboración y negociación de documentos y contratos legales a entera satisfacción de Bancolombia y de los potenciales deudores, (iii) la realización y el resultado satisfactorio de una debida diligencia, (iv) el negocio, la condición financiera, comercial o de cualquier otra índole, las operaciones, el funcionamiento, los activos, y/o la capacidad técnica o financiera de los potenciales deudores; y/o (v) el mercado internacional, local o cualquier mercado relevante y que, según la opinión de Bancolombia, perjudique el potencial otorgamiento de la facilidad crediticia; (vi) la disponibilidad de liquidez; (vii) el apetito de riesgo y (viii) las demás condiciones que se consideren apropiadas para este tipo de operaciones por parte Bancolombia.

El presente documento no pretende describir ni resumir todos los términos y condiciones relacionadas con la facilidad crediticia, ni tampoco sugerir una redacción específica para las cláusulas de la documentación final. Las condiciones económicas de esta hoja de términos son indicativas y están sujetas a condiciones de mercado vigentes, por lo cual, en caso de presentarse cambios en tales condiciones, los presentes términos y condiciones podrán ser modificados sin que se genere responsabilidad alguna para Bancolombia. Adicionalmente, dichos términos y condiciones podrán estar sujetos a revisión por parte de Bancolombia, en consideración a la coyuntura económica y financiera actual.

Agradecemos tener en cuenta que el presente documento no constituye una oferta mercantil o de otra naturaleza, ni una obligación o un compromiso por parte de Bancolombia para proveer financiación a los potenciales deudores o para negociar, suscribir o entregar un compromiso para tales fines. Tampoco constituye o representa un acuerdo de nuestra parte para preparar, negociar, suscribir o emitir dicha propuesta, proyecto de negocio, promesa, compromiso u obligación.

En caso de que la facilidad crediticia de que trata este documento llegare a ser estructurada e implementada, la misma deberá hacerse constar en los documentos y contratos legales requeridos para ello y a entera satisfacción de Bancolombia, reemplazando en su totalidad lo indicado en este documento, los cuales quedarán sin validez.

Esta presentación es confidencial y es propiedad de Grupo Bancolombia, por lo tanto, no podrá ser divulgada a terceros sin su autorización.



## Términos y Condiciones<sup>1</sup> (1/7)

<b>Deudor</b>	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa - FTIRTNNEO ("Fondo de Titularización")																																																
<b>Originador</b>	Progreso e Inversiones, S.A. de C.V (Grupo Ternova)																																																
<b>Banco Líder Estructurador (MLA)</b>	Banco Agrícola S.A. (BAES)																																																
<b>Prestamistas (Acreedores)</b>	BAES y otros acreedores por definir																																																
<b>Monto de la Facilidad</b>	Hasta USD [57.5]MM sujeto a debida diligencia, dividido en los siguientes tramos: Tramo Bodega 100: Hasta USD [9.7]MM; Tramo Bodega 200: Hasta USD [17]MM; Tramo Bodega 300A: Hasta USD [16.5]MM; Tramo Bodega 300B: Hasta USD [6.8]MM; Tramo Bodega 400: Hasta USD [7.5]MM																																																
<b>Uso de los recursos</b>	Financiar el 67.1% de la construcción de un complejo de naves de centros logísticos e industriales, denominado: "NNeo Nejapa" considerando un valor de inversión total del proyecto de USD [85.65]MM. Pago del crédito puente otorgado para el inicio de la construcción del proyecto y pago de costos y gastos asociados a la transacción																																																
<b>Plazo</b>	15 años con 24 meses de gracia																																																
<b>Criterios de dimensionamiento</b>	DSCR <sup>2</sup> proyectado en el escenario base de 1.20x para la amortización obligatoria Amortizaciones mensuales y vida media estimada con Amort. Obligatoria en ~[10.7] años																																																
<b>Amortización Obligatoria</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ano</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> <th>9</th> <th>10</th> <th>11</th> <th>12</th> <th>13</th> <th>14</th> <th>15</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>% Amort. Obligatoria</td> <td>[0.0%]</td> <td>[0.0%]</td> <td>[2.7%]</td> <td>[3.6%]</td> <td>[4.2%]</td> <td>[4.7%]</td> <td>[5.5%]</td> <td>[6.3%]</td> <td>[7.2%]</td> <td>[8.3%]</td> <td>[9.4]</td> <td>[10.6%]</td> <td>[12.0%]</td> <td>[13.4%]</td> <td>[12.1%]</td> </tr> <tr> <td>Balloon</td> <td></td> <td>[0.0%]</td> </tr> </tbody> </table>	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	% Amort. Obligatoria	[0.0%]	[0.0%]	[2.7%]	[3.6%]	[4.2%]	[4.7%]	[5.5%]	[6.3%]	[7.2%]	[8.3%]	[9.4]	[10.6%]	[12.0%]	[13.4%]	[12.1%]	Balloon															[0.0%]
Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15																																		
% Amort. Obligatoria	[0.0%]	[0.0%]	[2.7%]	[3.6%]	[4.2%]	[4.7%]	[5.5%]	[6.3%]	[7.2%]	[8.3%]	[9.4]	[10.6%]	[12.0%]	[13.4%]	[12.1%]																																		
Balloon															[0.0%]																																		
<b>Periodo de disponibilidad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hasta 24 meses a partir de la fecha de suscripción</li> </ul>																																																
<b>Tasa indicativa<sup>3</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SOFR Term Rate de 3 meses a establecerse en el momento del desembolso más un diferencial o spread de 400 puntos básicos (4.00%). La tasa de interés será recalculada cada 3 meses durante la vigencia del presente préstamo</li> <li>Tasa piso de 6.50% durante toda la vida del crédito</li> </ul>																																																
<b>Forma de retiro</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>El Deudor podrá hacer uso de los fondos mediante retiros parciales según avance físico de las obras</li> </ul>																																																

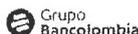
(1) Términos y condiciones indicativas sujetas a revisión con actualización de modelo financiero; evaluación y aprobación de acreedores y condiciones de mercado vigentes (2) DSCR: Flujo de Caja Libre / Servicio de Deuda (3) El Deudor podrá contratar un swap de tasa de interés para asegurar una tasa fija



## Términos y Condiciones<sup>1</sup> (2/7)

<b>Comisión de participación<sup>4</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0.35% sobre monto comprometido</li> </ul>
<b>Condiciones precedentes a la formalización</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>El Fondo de Titularización deberá estar constituido y con su respectivo asiento registral, deberá ser presentada toda la documentación respectiva para su vinculación en Banco Agrícola y demás Acreedores</li> <li>Ricorp Titularizadora como administradora del Fondo de Titularización presentará previo a la formalización, la autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores para suscribir el financiamiento en los términos finales que se comuniquen por los Acreedores, así como autorización de la misma Junta Extraordinaria para hipotecar el inmueble</li> <li>Los inmuebles a otorgar en garantía hipotecaria deberán encontrarse en propiedad del Fondo de Titularización</li> <li>Otras condiciones usuales para este tipo de financiamientos que serán definidas durante la elaboración del contrato de crédito</li> </ul>
<b>Covenants financieros</b>	<p>Un año después de la terminación de la construcción del proyecto<sup>5</sup>, semestralmente el Deudor deberá mantener los siguientes indicadores financieros los cuales serán calculados con base en los últimos doce meses anteriores a la fecha de medición correspondientes a los cortes de 30 de junio y 31 de diciembre de cada año y utilizando como soporte los Estados Financieros Auditados y los Estados Financieros no Auditados. Tomando en cuenta que el cliente deberá proporcionar una certificación de cumplimiento de condiciones financieras:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>DSCR: Flujo de Caja Libre / Servicio de deuda <math>\geq</math> 1.10x</li> <li>Nivel de Endeudamiento: (Pasivos Totales - Excedentes Acumulados) / Patrimonio Neto Tangible <math>\leq</math> 2.25x</li> </ol>
<b>Covenants para Pagos Restringidos<sup>6</sup></b>	<p>La distribución de dividendos<sup>6</sup>, o cualquier pago a tenedores de títulos valores emitidos por el Fondo de Titularización estará sujeto al cumplimiento, de las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Durante el período de gracia, no se podrán realizar Pagos Restringidos</li> <li>Flujo de Caja Libre / Servicio de deuda <math>\geq</math> 1.15x</li> <li>No existan eventos de incumplimiento bajo los documentos de la financiación, incluyendo Covenants financieros</li> <li>Se mantenga la cobertura de garantía hipotecaria de mínimo 130%</li> <li>Se respete la prelación de pagos establecida en el contrato de titularización</li> <li>De cumplirse las condiciones anteriores, se podrán realizar Pagos Restringidos por todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dichos Pagos Restringidos en exceso del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del valor del Activo Neto<sup>6</sup> al cierre del mes de diciembre</li> </ul>

(1) Términos y condiciones indicativas sujetas a revisión con actualización de modelo financiero; evaluación y aprobación de acreedores y condiciones de mercado vigentes (2) La comisión de participación será establecida tomando como referencia el monto del compromiso enviado por cada acreedor, pero se pagará en función de la asignación final. La asignación final será determinada por el Deudor y el MLA (3) Año de finalización de la construcción esperado en 2026 (4) Podrán agregarse condiciones adicionales durante la negociación del contrato el cual incluirá una lista taxativa de las condiciones para Pagos Restringidos (5) Las reglas respecto al pago de dividendos planteadas en estos Términos y Condiciones, así como en el futuro contrato de crédito, deberán estar en línea y aceptadas en lo que se deje previsto para este tema en los documentos del Fondo de Titularización. Entendiéndose por dividendos cualquier pago, cuenta por pagar, anticipo, etc a los tenedores de títulos valores emitidos por el Fondo de Titularización (6) Para el Deudor, el valor del Activo Neto será el resultado de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas de pasivo denominadas: reserva de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes



## Términos y Condiciones<sup>1</sup> (3/7)

### Garantías

Por definir en debida diligencia. Incluirá, entre otros:

- Acuerdo de Aportes Adicionales<sup>4</sup> al Fondo de Titularización, por medio del cual el Originador se obliga a realizar los aportes de recursos en efectivo adicionales que sean necesarios para completar la ejecución y conclusión de la construcción del proyecto, en caso de que el Fondo de Titularización no tenga recursos suficientes para completar el proyecto. Se buscará que este acuerdo contemple las mismas condiciones establecidas entre el Originador y el Deudor. El Originador deberá cubrir un monto de USD 0.9/m<sup>2</sup> por un área de 11,741 m<sup>2</sup>, que corresponde a la diferencia entre el primer contrato de arrendamiento con Steiner y el área total de la bodega 100 para cumplir con el precio establecido como condición precedente, únicamente en el supuesto que no se alcance un precio promedio ponderado de alquiler mayor o igual a cinco dólares con ochenta y tres centavos de dólar (USD\$5.83) por metro cuadrado para los Contratos de Arrendamiento de todo el Proyecto cuando se encuentren completamente finalizadas las bodegas
- Hipoteca abierta sobre terreno y sus futuras construcciones, con una cobertura mínima del 130%
- Cesión de derechos económicos sobre todos los contratos de arrendamiento presentes y futuros, activable ante mora y de forma accesorial al crédito
- Cesión de todas las pólizas de seguros del inmueble
- Mantener cuenta de reserva equivalente a 3 cuotas mensuales del servicio de la deuda
- Prenda del 51% del total de la emisión de títulos del Deudor equivalente a USD [17.85]MM que adquiera Grupo Ternova, a excepción de los títulos de la serie A. La prenda sobre el 51% de los títulos del Deudor cubrirá los siguientes eventos de incumplimiento: (i) durante la etapa de construcción, todos los eventos de incumplimiento, y (ii) ocurrida la fecha de terminación de la construcción, la prenda cubrirá únicamente eventos de incumplimiento generados por un cambio de control directo o indirecto, por un evento de reorganización, insolvencia o liquidación del Deudor, siempre y cuando se certifiquen cada una de las siguientes condiciones: que no hay un incumplimiento o evento de incumplimiento, que la finalización de la construcción ha ocurrido, que todos los permisos que debían estar vigentes en ese momento continúan vigentes, se haga un *bring down* de las declaraciones requeridas para todos los desembolsos, el Deudor esté cumpliendo los *covenants* financieros en su primer periodo de medición y se haya culminado el periodo de gracia.

### Cambio de control

Títulos Originador (Grupo Ternova):

- El Deudor a través de la Titularizadora, deberá notificar y solicitar al Banco Agente por escrito, en un plazo no superior a 10 días hábiles después de tener conocimiento de una propuesta en firme para la venta o enajenación de los títulos de participación<sup>3</sup>, propiedad del Originador, la aprobación y liberación de la prenda
- Los Acreedores se reservan el derecho de dar por caducado o exigible la totalidad de la deuda, en caso los títulos de participación del Fondo de Titularización que sean del Originador (Grupo Ternova) sean vendidos a un tercero, ajeno al grupo empresarial del Originador

Títulos de otros inversionistas ajenos a Grupo Ternova:

- El Deudor deberá notificar la venta y el nuevo titular de los títulos valores al Banco Agente por escrito en un plazo no superior a 5 días hábiles después de la realización de la venta o enajenación de los títulos de participación a favor de inversionistas distintos al Originador

(1) Términos y condiciones indicativas sujetas a revisión con actualización de modelo financiero; evaluación y aprobación de acreedores y condiciones de mercado vigentes (2) Mecanismo sujeto a revisión con asesores externos jurídicos con el fin de generar un mecanismo que jurídicamente vincule y genere la obligación del Originador de realizar aportes base y contingentes cuando ello se requiera de conformidad con los documentos de la Facilidad (3) Teniendo en cuenta que el Originador se obliga a registrar a la Junta de Tenedores el compromiso de notificar con cuarenta días de anticipación sobre alguna propuesta en firme para la venta o enajenación de los títulos de participación por parte de la controlante

## Términos y Condiciones<sup>1</sup> (4/7)

### Condiciones Precedentes para el primer desembolso

Incluirá, entre otros:

- Se deberá aportar la totalidad del *equity* por parte del Originador y/o inversionistas el cual es equivalente a USD [28.15]MM, correspondientes a todas las series. Este aporte de *equity* deberá ser verificado por el Banco Supervisor a través de una certificación emitida por el Deudor, haciendo constar que la inversión fue realizada. Para los recursos líquidos que aún no han sido usados para la construcción, se deberá certificar que se encuentran depositados en una cuenta del Fondo de Titularización
- La suscripción y registro de los documentos de garantía correspondientes

### Condiciones Precedentes comunes para todos los desembolsos

Incluirá, entre otros:

- Los contratos deberán tener un plazo mínimo de 15 años y un plazo forzoso mínimo de 5 años. Se realizará un *carve out* en el contrato de crédito de los contratos a un plazo menor de 15 años, pero en todo caso mayores o iguales a 10 años, firmados a la fecha
- Los contratos de arrendamiento que se realicen con compañías del Grupo Ternova deberán ajustarse a todas las condiciones pactadas y establecidas en el modelo financiero actual, en lo que respecta a los términos de: precio, plazo contractual y plazo forzoso, etc. Se autorizará el subarrendamiento y la posibilidad de terminación anticipada del contrato, siempre y cuando sea porque se tiene un nuevo contrato de alquiler con condiciones iguales o mejores a las que se tenían previamente
- Esté en cumplimiento del *Covenant* financiero relacionado con el nivel de endeudamiento: (Pasivos Totales - Excedentes Acumulados) / Patrimonio Neto Tangible  $\leq 2.25x$
- Contratos Materiales del Proyecto<sup>2</sup>: los Acreedores reciban una copia de cada uno de los Contratos Materiales del Proyecto
- Entrega de Estados financieros Auditados del año inmediatamente anterior disponible
- Informe de supervisión emitido por el Banco Supervisor
- Ausencia de eventos de incumplimiento<sup>3</sup>

### Condiciones Precedentes para Tramo Bodega 100

Incluirá, entre otros<sup>4</sup>:

- Se deberá contar con todos los permisos para la construcción de la Bodega 100
- Presentar contrato de arrendamiento con la sociedad Steiner, S.A. de C.V.

### Condiciones Precedentes para Tramo Bodega 200

Por definir en debida diligencia. Incluirá, entre otros:

- Se deberá contar con todos los permisos para la construcción de la Bodega 200
- Certificación de un mínimo del [90]% de contratación de GLA para la Bodega 200 a un precio promedio ponderado<sup>5</sup>  $\geq$  USD [6.35]/m<sup>2</sup>, lo cual deberá ser respaldado con los contratos de arrendamiento firmados

(1) Términos y condiciones indicativas sujetas a revisión con actualización de modelo financiero; evaluación y aprobación de acreedores y condiciones de mercado vigentes (2) Incluye: arrendamiento, contratos, construcción, desarrollo, comercialización, pólizas de seguro, etc (3) Los Eventos de Incumplimientos serán los usuales para cualquier financiación de proyectos y serán definidos en el modelo financiero (4) El precio está cubierto por la adición de la obligación en el ECA sobre esta bodega para cumplir el precio promedio (5) El precio promedio ponderado mínimo cambia la tasa de interés definida para esta Facilidad

## Términos y Condiciones<sup>1</sup> (5/7)

<b>Condiciones Precedentes para Tramo Bodega 300A</b>	<p>Por definir en debida diligencia. Incluirá, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Se deberá contar con todos los permisos para la construcción de la Bodega 300A</li> <li>Certificación de un mínimo del [76.3]% de contratación de GLA de arrendatarios para la Bodega 300A lo cual deberá ser respaldado con el contrato de arrendamiento firmado</li> </ul>
<b>Condiciones Precedentes para Tramo Bodega 300B</b>	<p>Por definir en debida diligencia. Incluirá, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Se deberá contar con todos los permisos para la construcción de la Bodega 300B</li> <li>Certificación de un mínimo del [100]% de contratación de GLA de arrendatarios para la Bodega 300B lo cual deberá ser respaldado con el contrato de arrendamiento firmado</li> </ul>
<b>Condiciones Precedentes para Tramo Bodega 400</b>	<p>Por definir en debida diligencia. Incluirá, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Se deberá contar con todos los permisos para la construcción de la Bodega 400</li> <li>Certificación de un mínimo del [95]% de contratación de GLA para la Bodega 400 a un precio promedio<sup>2</sup> ponderado que permita alcanzar un DSCR igual o superior a [1.10]<sup>x</sup> para toda la Facilidad durante periodo de amortización, lo cual deberá ser respaldado con los contratos de arrendamiento firmados</li> </ul>
<b>Prepagos obligatorios</b>	<p>Aquellos usuales para este tipo de financiación y sin limitarse, sujeto a debida diligencia, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Indemnizaciones de seguros recibidas, siempre y cuando no se utilicen para reparar y/o reponer los activos</li> <li>Ingresos por venta de activos materiales<sup>3</sup>, será definido en la debida diligencia</li> </ul>
<b>Otras condiciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cualquier requisito de caja y/o eventuales faltantes deberán ser cubiertos por incremento en títulos de participación del Fondo de Titularización</li> <li>El Deudor podrá tomar endeudamiento adicional una vez finalizado el periodo de construcción, a través de financiamiento bancario siempre y cuando cumpla con las siguientes condiciones:             <ol style="list-style-type: none"> <li>Reciba aprobación de los Acreedores previo a la contratación de cualquier financiamiento adicional;</li> <li>Que antes y posterior a incurrir en dicho endeudamiento adicional cumpla los Covenants financieros establecidos y;</li> <li>Asimismo, El Deudor no podrá permitir que existan obligaciones previas o futuras que por su prioridad hagan que las obligaciones derivadas de este crédito dejen de tener la misma preferencia, prioridad de pago, prelación o privilegio que otras obligaciones financieras. Lo anterior incluye, sin limitarse, a que la vida media de un endeudamiento adicional será superior o igual a la vida media remanente de la presente Facilidad</li> </ol> </li> <li>El Deudor se obliga a desarrollar la construcción de acuerdo a los documentos técnicos presentados; de existir durante el proceso cualquier modificación que altere sustancialmente el valor de las unidades financiadas, ésta deberá de ser remitida a la Banco Supervisor para su respectiva evaluación y aprobación, previo al inicio de los trabajos que conlleve dicha modificación</li> <li>Los intereses generados por cada desembolso deberán ser descontados a partir del segundo desembolso de la línea de crédito fija supervisada, y así consecuentemente con los siguientes desembolsos a efectuar</li> <li>Los desembolsos realizados estarán sujetos al avance físico de obras, lo cual será supervisado por el Banco Supervisor</li> </ul>

(1) Términos y condiciones Indicativas sujetas a revisión con actualización de modelo financiero; evaluación y aprobación de acreedores y condiciones de mercado vigentes (2) El precio promedio ponderado mínimo podrá variar si cambia la tasa de interés definida para esta Facilidad (3) Significa los inmuebles desarrollados en el proyecto denominado Nneo Nejapa por el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNEO NEJAPA - FTIRINNEO

## Términos y Condiciones<sup>1</sup> (6/7)

<b>Condiciones de Reporte</b>	<p>El Deudor emitirá los siguientes reportes financieros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estados financieros de comprobación con periodicidad trimestral</li> <li>Semestralmente certificación suscrita por el representante de la Junta de Tenedores de Valores o por el Representante Legal o Apoderado de la Titularizadora, donde se valide el cumplimiento de los covenants financieros (se solicita enviar semestralmente el cálculo de las condiciones financieras aún en los periodos iniciales previo al periodo de medición)</li> <li>Estados financieros Auditados con Dictamen y notas al cierre fiscal (diciembre) en base al Manual y Catálogo de Cuentas autorizado por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva dentro de los diez días siguientes a su aprobación o a más tardar en el mes de mayo de cada año</li> <li>Declaración de impuesto sobre la Renta del ejercicio anterior, a más tardar en el mes de mayo de cada año (si aplica)</li> <li>Flujo de efectivo mensual proyectado a un año, con sus respectivas premisas, así como el modelo financiero de largo plazo completo (el mismo remitido a la fecha como soporte al análisis del crédito) actualizado a más tardar en el mes de febrero de cada año</li> <li>Declaratoria de beneficios finales (con participación superior al 10%) actualizada, cuando se trate de personas jurídicas con estructuras complejas</li> <li>Anualmente cumplir con los procesos de Debida Diligencia de los acreedores, incluyendo la identificación de los beneficiarios finales en los términos expuestos en la regulación en materia de prevención de Lavado de Dinero y de Activos, Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva</li> </ul>
<b>Obligaciones Ambientales y Sociales (específicas)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>El Deudor dará cumplimiento con la normatividad local y tratados internacionales que han sido ratificados por el país convirtiéndose en leyes de la república de El Salvador, en material ambiental, sobre derechos humanos; de seguridad ocupacional industrial y disposiciones de autoridad competente, que le(s) sea aplicable, permisos, autorizaciones y concesiones necesarias para el desarrollo de su actividad y atender los requerimientos de autoridad competente</li> <li>El Fondo se compromete a informar en un máximo de tres días hábiles, aportando la documentación soporte que los acreedores soliciten, sobre cualquier tipo de incidente medioambiental, laboral y de seguridad ocupacional e industrial generado en el referido proyecto, obra o actividad, que implique o no la violación a la normatividad, así como sobre el inicio en contra de medidas preventivas y/o de trámites sancionatorios ambientales y otras acciones que se inicien por dichos incidentes</li> <li>El Fondo permitirá a los acreedores realizar visitas, inspecciones y/o auditorías relativas al impacto ambiental producto de la actividad que realiza, evento en el cual se informará al Fondo con 72 horas de antelación</li> </ul>
<b>Banco Agente</b>	Banco Agrícola, S.A
<b>Banco Supervisor</b>	Gerencia de Inmobiliario y Constructor de Banco Agrícola, S.A

(1) Términos y condiciones Indicativas sujetas a revisión con actualización de modelo financiero; evaluación y aprobación de acreedores y condiciones de mercado vigentes

## Términos y Condiciones<sup>1</sup> (7/7)

Cascada de pagos	Según lo establecido en el contrato del Fondo de Titularización, la cascada de pagos será de la siguiente forma: <ul style="list-style-type: none"><li>• Deuda Tributaria</li><li>• Obligaciones a favor de los Acreedores Financieros</li><li>• Comisiones a la Sociedad Titularizadora</li><li>• Saldo de costos y gastos adeudados a terceros</li><li>• Constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario</li><li>• Pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el contrato</li></ul>
Asesores externos	Asesores legales para los Acreedores: Torres Legal Asesor financiero, fiscal y legal del proyecto: Ernst & Young Auditor externo y fiscal del fondo: BDO Comercializador del proyecto: Cushman & Wakefield Desarrollador y operador del proyecto: LatAm Logistic Properties Diseñador del proyecto: PIASA (Proyectos Ingeniería Arquitectura S.A (Costa Rica)) Calificador de riesgo: SCR - Moody's local
Ley aplicable	El Salvador

(1) Términos y condiciones indicativas sujetas a revisión con actualización de modelo financiero; evaluación y aprobación de acreedores y condiciones de mercado vigentes

En este punto el Licenciado Eduardo Vidal, representante de un porcentaje de las participaciones de Progreso e Inversiones, S.A. de C.V., solicitó la palabra y comentó que sugiere que Ricorp Titularizadora, S.A. conjuntamente con el originador puedan revisar y autorizar los términos y condiciones de los mencionados financiamientos. Asimismo, que los Asesores Externos que figuran en los términos del crédito sean meramente indicativos pero que pueden en cualquier momento del proceso ser sustituidos por otros según sea aplicable, por lo que Ricorp Titularizadora, S.A. conjuntamente con el originador pueden negociar a los asesores externos finales del FTIRTNNEO.

Tomando en consideración lo anterior, la Licenciada Sandra María Manguía 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 NNEO NEJAPA**, de forma UNÁNIME acuerda:

1. Autorizar al FTIRTNNEO la adquisición del Crédito Sindicado en los términos antes planteados, autorizando a la Titularizadora a negociar las condiciones finales del financiamiento a tomar con los 4 bancos acreedores, y



2. Autorizar que la Titularizadora, como administradora del FTIRTNNEO, suscriba, con cargo al Fondo de Titularización, las escrituras públicas, documentos privados o pagarés que sean necesarios para la formalización de los créditos y posteriormente su desembolso, y por ende, negocie la redacción de los mismos y negocie las condiciones finales del Crédito Sindicado, incluyendo tasas de interés, comisiones, obligaciones especiales, condiciones precedentes a la formalización, condiciones precedentes al desembolso y otras condiciones requeridas aplicables para llevar a cabo el financiamiento con cargo al Fondo de Titularización.

**3. Autorización para dar garantías para el financiamiento del FTIRTNNEO y suscripción de contratos y documentos relacionados a dichas garantías:**

La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo cedió la palabra a la Licenciada Katherine Umaña, representante de Ricorp Titularizadora, S.A. administradora del FTIRTNNEO, quien procedió a mencionar lo siguiente:

Considerando que la Política de Financiamiento establecida en la cláusula III número 22 del Contrato de Titularización del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, establece que la Junta General Extraordinaria de Tenedores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo.

Y en cumplimiento de dicha cláusula, 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 FTIRTNNEO como parte de las obligaciones que adquirirá en el Crédito Sindicado, con Banco Agrícola, S.A., Banco Davivienda, S.A., Banco Industrial El Salvador, S.A. y Banco Cuscatlán, S.A., otorgue las garantías respectivas bajo las siguientes condiciones:

5

<b>Primera hipoteca abierta</b>	A constituirse, para un plazo de 20 años, sobre los dos inmuebles propiedad del FTIRTNNEO y por un monto de \$74,750,000.00.
<b>Cesión de Póliza de seguro</b>	Cesión de póliza de seguro de daños a prorrata de la participación de cada uno de los Bancos Acreedores
<b>Cesión de derechos económicos</b>	Cesión de derechos económicos sobre los contratos de arrendamiento de las bodegas arrendadas dentro del proyecto Nneo Nejapa, activable ante mora y de forma accesoria al crédito.
<b>Constitución de Cuenta Restringida</b>	Se deberá mantener una cuenta restringida que acumule el equivalente a 3 cuotas mensuales del servicio de deuda.
<b>Acuerdo de Aportes Adicionales</b>	Acuerdo de aportes adicionales por medio del cual el Originador se obligará a realizar los aportes de recursos necesarios para completar la ejecución y conclusión de la construcción del proyecto en los términos indicados en dicho instrumento.
<b>Prenda sobre títulos</b>	Si bien no es un activo del Fondo, se menciona dentro de las garantías del Crédito Sindicado la prenda sobre títulos de participación propiedad del Originador a favor los Bancos Acreedores.

En este punto el Licenciado Eduardo Vidal, representante de un porcentaje de las participaciones de Progreso e Inversiones, S.A. de C.V., solicitó la palabra y comentó que para efectos aclaratorios, la prenda sobre títulos tendrá dos tiempos, uno al momento del periodo de construcción donde ésta garantizará las obligaciones del crédito y que al finalizar la construcción, se hará la modificación de la prenda para garantizar exclusivamente el cambio de control.

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 NNEO NEJAPA**, de forma UNÁNIME acuerda:

1. Autorizar entregar en garantía los activos del FTIRTNNEO en los términos antes planteados, pudiendo negociar con los bancos las condiciones finales de las garantías a entregarse.
2. Que la Titularizadora negocie la redacción de las cláusulas de las garantías a otorgar y suscriba las escrituras públicas, documentos privados, formularios y demás documentos necesarios para entregar en garantía los activos del Fondo de Titularización, todo con cargo a éste.

**4. Autorización para la modificación del Contrato de Titularización y suscripción de la misma con cargo al FTIRTNNEO:**





La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo cedió la palabra a la Licenciada Katherine Umaña, representante de Ricorp Titularizadora, S.A. administradora del FTIRTNNEO, quien procedió a mencionar lo siguiente:

Se informa a los Tenedores de Valores que considerando:

1. Las negociaciones con los Bancos Acreedores para el financiamiento del Proyecto de Construcción NNeo Nejapa; y
2. Las potenciales necesidades de efectivo que pueda requerir el proyecto NNeo Nejapa durante su etapa de construcción;

Se solicita el cambio en la política de Aportes Adicionales regulada en la cláusula III, numeral 19 del Contrato de Titularización para regular un supuesto adicional bajo el cual el Fondo de Titularización FTIRTNNEO podría recibir aportes adicionales de parte del Originador, quedando la redacción de la referida cláusula de la siguiente manera:

Cláusula a modificar	Texto modificado
<p>“19) APORTES ADICIONALES AL FONDO DE TITULARIZACIÓN. Sin perjuicio de lo establecido en la política de financiamiento del Fondo de Titularización y de la facultad de estructurar nuevas series o tramos, el Fondo de Titularización podrá recibir aportes adicionales si durante la construcción de cualquier fase del Proyecto se determina que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente debido a incrementos de costos, omisiones, errores u otras situaciones que sean imputables al Originador, a terceros contratados por el Originador, a quien haya elaborado los diseños o a quien haya elaborado el presupuesto. En esos casos, el Originador como titular de los valores de la Serie A estará obligado a realizar aportes adicionales a razón de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA o múltiplos de un mil dólares de los Estados Unidos de América por cada Valor de Titularización – Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto del incremento de costos. Para ello, se procederá de la siguiente forma: <b>I. Preaviso.</b> Sustentada en información del Constructor y/o Supervisor, Ricorp Titularizadora dará un preaviso al Originador de que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente. <b>II. Requerimiento.</b> Cuarenta y cinco días calendario después de que Ricorp Titularizadora haya efectuado el preaviso, en los términos antes descritos, a sola petición por escrito de la Titularizadora, sustentada en información del Constructor y/o Supervisor, el Originador</p>	<p>“19) APORTES ADICIONALES AL FONDO DE TITULARIZACIÓN. Sin perjuicio de lo establecido en la política de financiamiento del Fondo de Titularización y de la facultad de estructurar nuevas series o tramos, el Fondo de Titularización podrá recibir aportes adicionales por parte del Originador en los siguientes casos: <u>1. Aportes adicionales por diseños:</u> si durante la construcción de cualquier fase del Proyecto se determina que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente debido a incrementos de costos, omisiones, errores u otras situaciones que sean imputables al Originador, a terceros contratados por el Originador, a quien haya elaborado los diseños o a quien haya elaborado el presupuesto. En esos casos, el Originador como titular de los valores de la Serie A estará obligado a realizar aportes adicionales a razón de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA o múltiplos de un mil dólares de los Estados Unidos de América por cada Valor de Titularización – Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto del incremento de costos. Para ello, se procederá de la siguiente forma: <b>I. Preaviso.</b> Sustentada en información del Constructor y/o Supervisor, Ricorp Titularizadora dará un preaviso al Originador de que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente. <b>II. Requerimiento.</b> Cuarenta y cinco días calendario después de que Ricorp Titularizadora haya efectuado el preaviso, en los términos antes descritos, a sola petición por escrito de la</p>

Cláusula a modificar	Texto modificado
<p>estará obligado a aportar a favor del Fondo de Titularización, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el monto requerido. Para ello, el Originador contará con un plazo máximo de quince días calendario a partir del requerimiento que le haga la Titularizadora para hacer efectivo el aporte adicional. Esta situación deberá ser comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y al Representante de Tenedores, en el plazo de las veinticuatro horas siguientes al preaviso. A todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente a razón de múltiplos de un mil dólares en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador. La Titularizadora notificará a la Bolsa de Valores y a Cedeval del aumento del valor nominal de los títulos de participación con la certificación del acuerdo de su Junta Directiva. "*****"</p>	<p>Titularizadora, sustentada en información del Constructor y/o Supervisor, el Originador estará obligado a aportar a favor del Fondo de Titularización, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el monto requerido. Para ello, el Originador contará con un plazo máximo de quince días calendario a partir del requerimiento que le haga la Titularizadora para hacer efectivo el aporte adicional. Esta situación deberá ser comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y al Representante de Tenedores, en el plazo de las veinticuatro horas siguientes al preaviso. A todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente a razón de múltiplos de un mil dólares en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador. La Titularizadora notificará a la Bolsa de Valores y a Cedeval del aumento del valor nominal de los títulos de participación con la certificación del acuerdo de su Junta Directiva. Y <b>2. Aportes adicionales por otras causas:</b> si durante cualquier fase del Proyecto de construcción u operación del mismo, se determina que existen necesidades de liquidez en el Fondo de Titularización debido a causales no imputables al Originador o cualquier otra necesidad de liquidez en el Fondo de Titularización, en esos casos, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales que se materializarán en la adquisición de nuevos Valores de Titularización – Títulos de Participación a ser adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto del incremento de costos. Para ello, se procederá de la siguiente forma: <b>I. Preaviso.</b> Sustentada en información del Constructor y/o Supervisor cuando sea aplicable, Ricorp Titularizadora dará un preaviso al Originador de la necesidad de liquidez en el Fondo. <b>II. Requerimiento.</b> Treinta días calendario después de que Ricorp Titularizadora haya efectuado el preaviso, en los términos antes descritos, a sola petición por escrito de la Titularizadora, sustentada en información del Constructor o Supervisor cuando sea aplicable, el Originador estará obligado a aportar a favor del Fondo de Titularización, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el monto requerido. Para ello, el Originador contará con un plazo máximo de quince días calendario a partir del requerimiento que le haga la Titularizadora para hacer efectivo el aporte adicional. Esta situación deberá ser comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y al Representante de Tenedores, en el plazo de las veinticuatro horas siguientes al preaviso. A todo aporte adicional bajo esta causal, corresponderá la colocación de nuevas series o tramos de Valores de Titularización - Títulos de Participación a ser adquiridos por el Originador. "*****"</p>



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 NNEO NEJAPA**, de forma UNÁNIME acuerda:

1. Autorizar la modificación del contrato de titularización en los términos anteriormente presentados.
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 del FTIRTNNEO para que otorgue la modificación de dicho instrumento con cargo al Fondo de Titularización.

#### 5. Otros Puntos de Interés:

- a. Se informa a los Tenedores de Valores que es necesario modificar el plazo estipulado en los siguientes contratos:
  1. "**Crédito Puente – Banco Agrícola, S.A.**" que fue suscrito el pasado 09 de mayo de 2024 con Banco Agrícola, S.A. a través de un pagaré y cuya vigencia finaliza el próximo 09 de noviembre de 2024; y
  2. "**Contrato Crédito – Banco Cuscatlán, S.A.**" que fue suscrito mediante escritura pública de fecha 30 de mayo de 2024 y cuya vigencia finaliza el próximo 26 de noviembre de 2024.

Para ello, Ricorp Titularizadora, en su calidad de Administradora del FTIRTNNEO 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 SEIS MESES ADICIONALES, 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, cruces de cartas y demás documentos necesarios con cargo al Fondo de Titularización para llevar a cabo la referida ampliación en los términos que negocie la Titularizadora.

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 NNeo Nejapa**, de forma UNÁNIME acuerda:

1. La modificación de los contratos de crédito suscritos por el FTIRTNNEO, en el sentido de ampliar su plazo contractual, autorizando que dicho plazo sea negociado por hasta **SEIS MESES ADICIONALES**, 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, cruces de cartas y demás documentos necesarios con cargo al Fondo de Titularización para llevar a cabo la referida ampliación en los términos que negocie la Titularizadora.
- b. La Licenciada Sandra María Munguía Palomo 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 Secretaria de Actuaciones fue la Licenciada Sheila Marcella Romero Rodríguez, en representación de **PROGRESO E INVERSIONES, 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 NNeo Nejapa (FTIRTNNEO) acuerda nombrar a la Licenciada Sheila Marcella Romero Rodríguez en representación de **PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V.**, como Secretaria de Actuaciones para esta Junta.

La Presidenta y la Secretaria 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 NNeo Nejapa (FTIRTNNEO) 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 NNeo Nejapa a las nueve horas con treinta y nueve minutos del día veintiocho de octubre del año dos mil veinticuatro.

  
Sandra María Munguía Palomo  
Presidenta

  
Sheila Marcella Romero Rodríguez  
Secretaria

SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA: Que la presente  
copia 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  
los seis días del mes de  
noviembre del año dos mil veinteb

