



ACTA No. 18

SESIÓN DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE VALORES DE TITULARIZACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA (FTIRTPMA)

A las ocho horas y doce minutos del día dieciocho de noviembre del año dos mil veinticuatro celebrada en las instalaciones de Ricorp Titularizadora, S.A., Torre Millennium, Nivel 9, entre 71 Avenida 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 encuentran presentes como apoyo técnico la Licenciada Lucía Jiménez y el Ingeniero Hugo Castillo representantes 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 adquisición de financiamiento para el FTIRTPMA y suscripción de contratos y documentos relacionados a dicho financiamiento.
3. Autorización para dar garantías para el financiamiento del FTIRTPMA y suscripción de contratos y documentos relacionados a dichas garantías.
4. Autorización para la contratación de un SWAP suscripción de contratos y documentos relacionados a dicho servicio.
5. Autorización para la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA suscripción del mismo con cargo al FTIRTPMA.
6. 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 observador el Licenciado Enrique Alexander García, en su calidad de designado por la Superintendencia del Sistema Financiero.

2. Autorización para adquisición de financiamiento para el FTIRTPMA y suscripción de contratos y documentos relacionados a dicho financiamiento:

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

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

En cumplimiento de dicha cláusula, la NDMC-20 y la Ley de Titularización de Activos, se solicita autorización a los Tenedores de Valores para que Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización FTIRTPMA suscriba una **Línea de Crédito Decreciente**, con Banco Agrícola, S.A. bajo las siguientes condiciones:

MONTO:	US\$36,863,888.96 o el saldo que se tenga vigente del crédito con Banco Davivienda, S.A.
DESTINO:	Pago del crédito referencia No. 00080599172 suscrito con Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.
TASA DE INTERÉS:	Tasa de Interés Variable: SOFR Term Rate de 1 mes, a establecerse en el momento del desembolso más un diferencial o spread de 257 puntos básicos (2.57%). De manera indicativa la tasa final sería de 7.728% (SOFR Term Rate de 1 mes de 5.09651% al 12/09/2024), siendo la tasa piso de interés del Crédito de 7.25%. En cualquier momento durante el plazo del Crédito, si la Tasa de Interés SOFR de 1 mes más el diferencial, está debajo de la Tasa Piso de Interés. El Fondo pagará la Tasa Piso de Interés equivalente al 7.25% anual sobre saldos del Crédito. En caso de que la Tasa de Interés SOFR de 1 mes más el diferencial esté arriba de la Tasa Piso de Interés, entonces El Fondo pagará la Tasa de Interés SOFR de 1 mes más el diferencial. La tasa de interés será recalculada cada 1 mes durante la vigencia del préstamo.
PLAZO:	144 meses
COMISIÓN:	0.30% + IVA de comisión sobre el saldo del crédito a otorgar \$40.00 por servicio de inscripción de documentos
FORMA DE CONTRATACIÓN:	Escritura Pública

Luego de la anterior exposición la Licenciada Sandra Munguía tomó la palabra y solicitó a los Tenedores de Valores la autorización del punto en los términos antes mencionados, por lo que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores

21



Del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA**, de forma UNÁNIME ACUERDA:

1. Autorizar al FTIRTPMA la adquisición del Crédito en los términos antes planteados, autorizando a la Titularizadora a negociar las condiciones finales del financiamiento a tomar con Banco Agrícola, S.A., y
2. Autorizar que la Titularizadora, como administradora del FTIRTPMA, 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, incluyendo tasas de interés, comisiones, obligaciones especiales, condiciones financieras, entre otras condiciones requeridas y aplicables para llevar a cabo el financiamiento con cargo al Fondo de Titularización.

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

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

En cumplimiento a la Ley de Titularización de Activos y a la Política de Financiamiento del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, que establece que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo, se solicita a los Tenedores de Valores, autorización para que Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del FTIRTPMA dé en **garantía los siguientes activos del FTIRTPMA**, según se detalla a continuación y bajo las siguientes condiciones:

GARANTÍAS:	A) Constitución de Primera Hipoteca Abierta, por la suma de \$46,079,861.00 o la que se determine por Banco Agrícola, S.A. para el plazo de 20 años, que recaerá sobre los inmuebles propiedad del FTIRTPMA. B) Cesión de beneficios de póliza de seguro por el monto de \$36,863,888.96 o el monto que resulte de calcular el saldo que se tenga vigente del crédito con Banco Davivienda, S.A.
-------------------	---

Luego de la anterior exposición la Licenciada Sandra Munguía tomó la palabra y solicitó a los Tenedores de Valores la autorización del punto en los términos antes mencionados, por lo que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA**, de forma UNÁNIME ACUERDA:





1. Autorizar entregar en garantía los activos del FTIRTPMA en los términos antes planteados, pudiendo negociar con Banco Agrícola, S.A. las condiciones finales de las garantías a entregarse, y
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 contratación de un SWAP suscripción de contratos y documentos relacionados a dicho servicio:

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

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

En cumplimiento de dicha cláusula, la NDMC-20 y la Ley de Titularización de Activos, se solicita autorización a los Tenedores de Valores para que Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización FTIRTPMA pueda contratar de forma complementaria para el crédito autorizado en el punto número 2) de la presente sesión el servicio de "Interest Rate Swap" a efectos de garantizar una tasa de interés favorable al FTIRTPMA bajo las siguientes condiciones:

Valor nominal:	US\$36,863,888.96 o el saldo que se tenga vigente del crédito con Banco Davivienda, S.A.
Modalidad de cobertura:	Interest Rate Swap a contratarse con Bancolombia, S.A.
Fecha de inicio del crédito	01/12/2024 o la fecha que se negocie
Fecha de finalización del crédito	01/12/2036 o la fecha que se negocie
Esquema de amortización	Lineal
Plazo de pago de intereses	Mensual
Plazo de amortización	Mensual
Forma de contratación:	Documento privado o según sea negociado con el Banco

5



En este punto tomó la palabra el Ingeniero Hugo Castillo, representante de Grupo Agrisal, solicitando que se aclare que el Interest Rate Swap podrá ser contratado por un período de 5 años o de un plazo menor o mayor de acuerdo a las necesidades que se tengan para contratar dicho servicio.

Luego de la anterior exposición la Licenciada Sandra Munguía tomó la palabra y solicitó a los Tenedores de Valores la autorización del punto en los términos antes mencionados, por lo que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA**, de forma UNÁNIME ACUERDA:

1. Autorizar al FTIRTPMA la adquisición Interest Rate Swap en los términos antes planteados, autorizando a la Titularizadora a negociar las condiciones finales del financiamiento a tomar con Bancolombia, S.A., y
2. Autorizar que la Titularizadora, como administradora del FTIRTPMA, suscriba, con cargo al Fondo de Titularización, las escrituras públicas, documentos privados, formularios o demás documentos que sean necesarios para la formalización del SWAP y por ende, negocie la redacción de los mismos y negocie las condiciones finales de dicho servicio financiero, todo con cargo al Fondo de Titularización.

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

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

Se informa a los Tenedores de Valores que considerando que a esta fecha ya se ha concluido la etapa de construcción del centro comercial Plaza Mundo Apopa y que se tienen necesidades de reinversión de los flujos provenientes de los ingresos del Fondo de Titularización, se solicita autorización para modificar el contrato de titularización con el fin de establecer: 1) Una nueva política de liquidez del Fondo, 2) en consecuencia, una nueva periodicidad para el reparto de dividendos y 3) la modificación del valor nominal de los títulos emitidos en la serie A con cargo al FTIRTPMA.

En atención a lo anterior, los cambios a realizar, previa autorización de la Junta de Tenedores, serían los siguientes:

31





Cláusula a modificar	Texto modificado
<p>""33) POLÍTICA 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.""</p>	<p>""33) POLÍTICA 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.""</p>

Cláusula a modificar	Texto modificado
<p>""3.19) Política de Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en contrato y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) <u>Periodicidad de Distribución</u>: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año; ii) <u>Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos</u>: 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) <u>Fecha de Pago de los Dividendos</u>: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos; iv) <u>Fecha de Declaración de Dividendos</u>: 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) <u>Determinación del monto a distribuir</u>: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del uno por ciento (1.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre. La repartición de dividendos se podrá ejecutar 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 pactadas con los Acreedores Financieros.""</p>	<p>""3.19) Política de Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en contrato y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) <u>Periodicidad de Distribución</u>: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año; ii) <u>Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos</u>: 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) <u>Fecha de Pago de los Dividendos</u>: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos; iv) <u>Fecha de Declaración de Dividendos</u>: 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) <u>Determinación del monto a distribuir</u>: 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 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 hasta uno por ciento (1.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de junio de ese año. El porcentaje base 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.""</p>

22



Cláusula a modificar	Texto modificado
<p>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 <u>CIE</u>N DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.</p>	<p>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 <u>CIE</u>N 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 <u>CIE</u>N DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.</p>

Luego de la anterior exposición la Licenciada Sandra Munguía tomó la palabra y solicitó a los Tenedores de Valores la autorización del punto en los términos antes mencionados, por lo que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA**, 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 de Valores del FTIRTPMA para que otorgue la modificación de dicho instrumento, con cargo al Fondo de Titularización.

6. **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 de la Junta de Tenedores de Valores firma el Acta de Quórum en señal de verificación de la asistencia a la Sesión de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa y forma parte integral de la misma.

Ninguno de los presentes propuso otro asunto a tratarse, por lo cual la Presidenta de la Junta dio por finalizada la presente sesión de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, a las ocho horas y veintinueve minutos del día dieciocho de noviembre del año dos mil veinticuatro.


Sandra María Munguía Palomo
Presidenta


Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Secretario

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA: Que la presente fotocopia es fiel y conforme con su original, con el cual confronté, y para los efectos del Artículo treinta de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, firmo y sello la presente, en la ciudad de San Salvador a los veintisei días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro.







ACTA No. 19

SESIÓN DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE VALORES DE TITULARIZACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA (FTIRTPMA)

A las ocho horas y treinta y un minutos del día dieciocho de noviembre del año dos mil veinticuatro celebrada en las instalaciones de Ricorp Titularizadora, S.A., Torre Millennium, Nivel 9, entre 71 Avenida 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 encuentran presentes como apoyo técnico la Licenciada Lucía Jiménez y el Ingeniero Hugo Castillo representantes 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 ampliación del proyecto de construcción objeto del 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 observador el Licenciado Enrique Alexander García, en su calidad de designado por la Superintendencia del Sistema Financiero.

2. Autorización para la ampliación del proyecto de construcción objeto del FTIRTPMA:





La Licenciada Sandra Munguía cedió la palabra a la Licenciada Ludina Navas, representante de Ricorp Titularizadora, S.A. administradora del FTIRTPMA, quien a su vez le cedió la palabra a la Licenciada Lucía Jiménez, Gerente de Finanzas y Administración de Agrisal, S.A., quien expuso a los tenedores lo siguiente:

Se informa a los Tenedores de Valores que para continuar con el desarrollo del proyecto "Plaza Mundo Apopa", se solicita la autorización de los Tenedores para la construcción de la ampliación de dicho proyecto.

El proyecto a construir como ampliación se denomina "MUNDO BODEGAS" y se trata de una oferta para ofrecer almacenamiento a los clientes actuales de Plaza Mundo Apopa y otros potenciales clientes, lo que generará rentabilidad para espacios que actualmente no estaban generándola y fortalecerá el concepto y valor del inmueble.

La construcción del proyecto de ampliación se encuentra habilitada en el Contrato de Titularización y considerando que de conformidad al artículo 78 de la Ley de Titularización de Activos, dado que la Junta General de Tenedores de Valores se rige por lo dispuesto en dicha ley y supletoriamente por lo establecido en el Código de Comercio para las Juntas Generales de Tenedores de Bonos en lo que fuere aplicable, es la máxima autoridad para adoptar las decisiones que afecten al Fondo de Titularización.

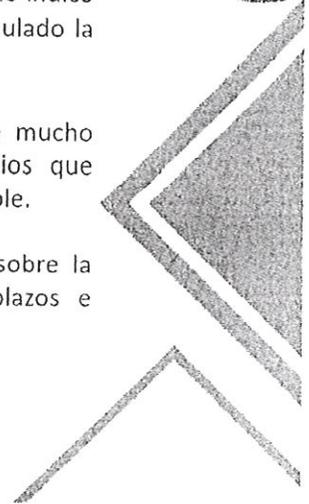
A continuación se cedió la palabra a la Licenciada Lucía Jiménez, representante de grupo Agrisal para que informara sobre el proyecto según el siguiente detalle:



SL

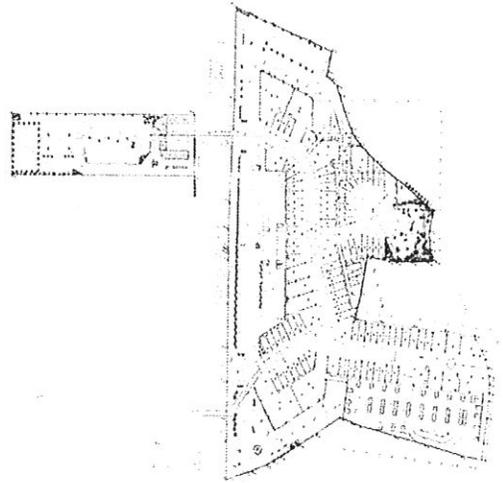
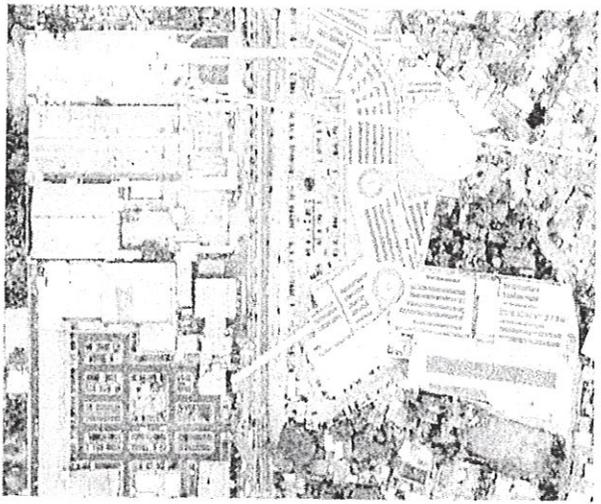
Antecedentes y Evolución del Proyecto

- Durante el proceso comercial, se detectó la conveniencia de evolucionar las bodegas desde todas en contenedores, a un modelo con tamaños flexibles. El mercado indicó que había apetito por bodegas de mayor metraje, por lo que se ha reformulado la composición de las bodegas.
- Se confirma una demanda para el proyecto y se considera que será de mucho atractivo para potenciales clientes, y generará rentabilidad para espacios que actualmente no están generando y fortalecerá el concepto y valor del inmueble.
- Se ha realizado la permisología, diseño y estudios de mercado, para conocer sobre la demanda. Diferentes gestiones con OPAMSS y de rediseño han significado plazos e inversiones mayores a lo planificado inicialmente.



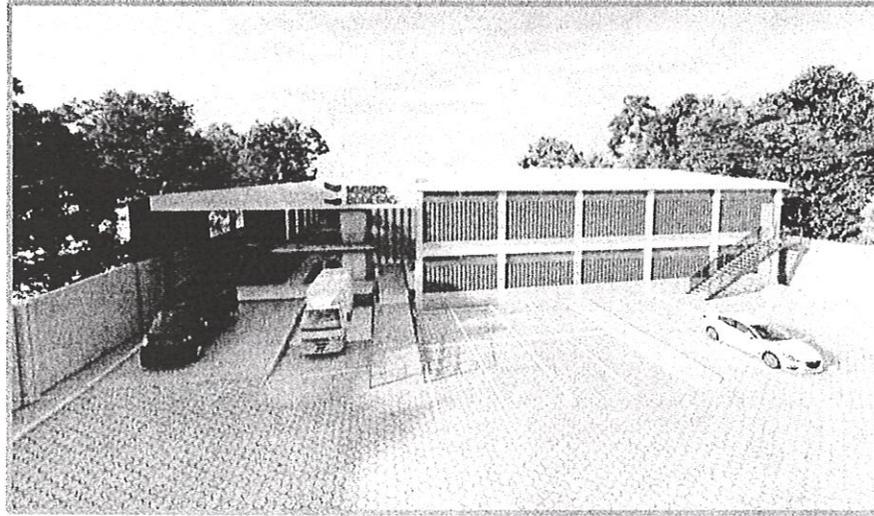
UBICACIÓN:

MUNDO BODEGAS



2





CONTRATOS FLEXIBLES
MÍNIMO 3 MESES



SISTEMA DE
VIGILANCIA 24/7



PLAN DE PROTECCIÓN
DE BIENES HASTA DE \$2K



ELEVADOR DE CARGA
(CAPACIDAD 1.600KG)

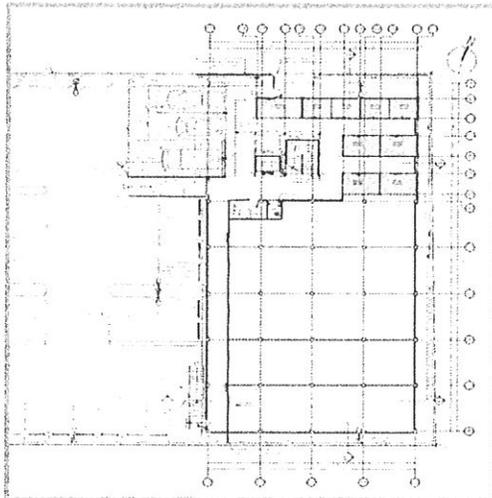


CÓMODO ACCESO PARA
VEHÍCULOS Y CAMIONES



EQUIPO DE CARGA INCLUIDO
(VALTS)

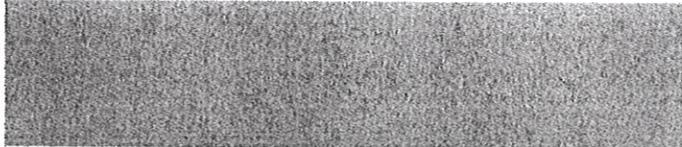
Planta actualizada



- La composición que se visualiza para Apopa, en Fase 1, es de:
 - 14% espacio colocado en bodegas de contenedores
 - 86% espacio colocado en bodegas flexibles, de mayor metraje

tipo de Bodega	Metrage
Contenedores	156
Flexibles	1,025
TOTAL GLA	1,181

SV



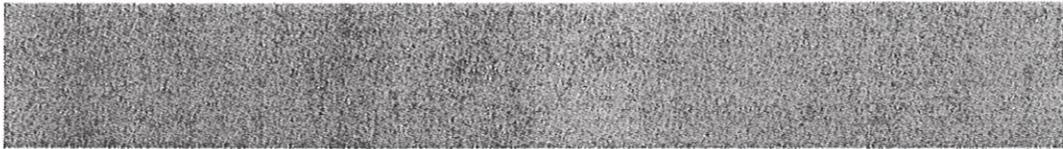
Avances Plaza Mundo Apopa



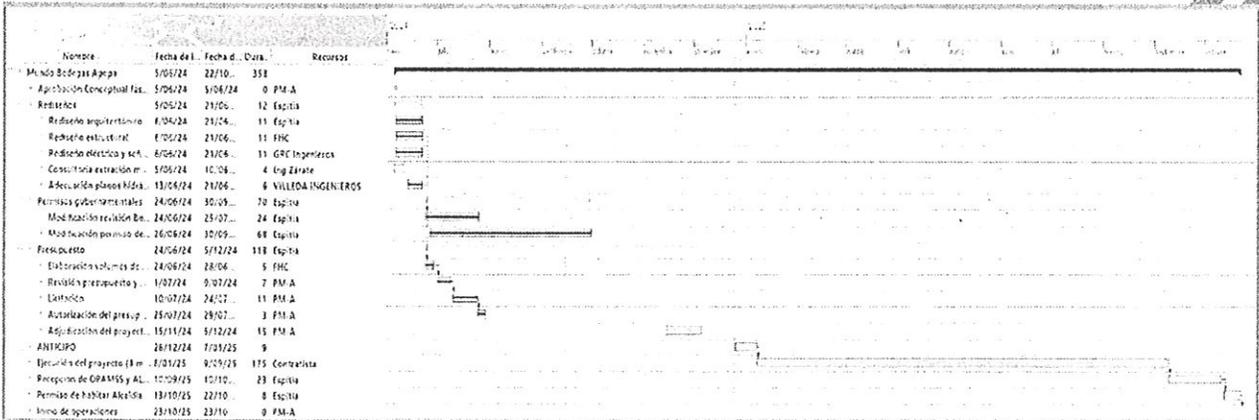
- Instalación de bodega modelo.
- Estudio de mercado, levantando radiografía de la demanda, mapeando comercios de la zona y del Norte del país y estudio cualitativo para identificar oportunidades en el mercado.
- Presencia de marca de forma digital, flyers en el kiosco y oficina de PMA con información general y número de contacto.
- Permisos Gubernamentales obtenidos: bomberos y permiso de construcción por OPAMSS (diseño original).
- Se están finalizando los rediseños y especialidades, para proceder a adjudicar el proyecto.



2



- Se visualiza que el proyecto estará operativo en Octubre 2025.



Inversión Inicial	\$ 1,398,430	
		Precio prom
GLA (contenedores)	156	\$ 15.00
GLA (bodegas flexibles)	1,024	\$ 9.00
Incrementos anuales	3%	
TIR accionista	9.21%	

- Contempla realización del proyecto con fondos propios



Luego de la anterior exposición la Licenciada Sandra Munguía tomó la palabra y solicitó a los Tenedores de Valores la autorización del punto en los términos antes mencionados, por lo que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA PLAZA MUNDO APOPA**, de forma UNÁNIME ACUERDA:

AUTORIZAR de forma unánime la ampliación del proyecto Plaza Mundo Apopa para construir los espacios de bodega antes mencionados por un monto de inversión de hasta USD\$1,398,430.00 autorizando para imprevistos un porcentaje de 3% anuales adicional al monto referido.

Y autorizando además a la Titularizadora en su calidad de administradora del FTIRTPMA, para que, en caso sea necesario, gestione los permisos que correspondan y gestione un crédito para financiar dichas ampliaciones, facultándola para que pueda negociar los términos del referido crédito.

- 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 de la Junta de Tenedores de Valores firma el Acta de Quórum en señal de verificación de la asistencia a la Sesión de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa y forma parte integral de la misma.

Ninguno de los presentes propuso otro asunto a tratarse, por lo cual la Presidenta de la Junta dio por finalizada la presente sesión de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, a las ocho horas y cuarenta y cuatro minutos del día dieciocho de noviembre del año dos mil veinticuatro.


Sandra María Munguía Palomo
Presidenta


Ricardo Ernesto Augspurg Meza
Secretario

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA: Que la presente fotocopia es fiel y conforme con su original, con el cual confronté, y para los efectos del Artículo treinta de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, firmo y sello la presente, en la ciudad de San Salvador a los veintiseis días del mes de noviembre del año dos mil veintiseis

