



ACTA No. 1

SESIÓN DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE VALORES DE TITULARIZACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA SUPER SOLAR UNO (FTIRTSS 1)

A las nueve horas y doce minutos del día veinticinco de abril del año dos mil veinticinco, celebrada en las oficinas corporativas de Ricorp Titularizadora, S.A., ubicadas en el nivel 9, de la Torre Millennium, entre 71 Avenida Sur y Paseo General Escalón, distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador, departamento 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: **SUPER FAST, S.A. DE C.V.**, representada por el Ingeniero Oscar Rafael Funes Engelhard y **RICORP TITULARIZADORA, S.A.** representada por la Licenciada Katherine Gabriela Umaña Tejada.

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 FTIRTSS 1 y suscripción de contratos y documentos relacionados a dicho financiamiento con cargo al Fondo.
3. Autorización para dar en garantía activos del FTIRTSS 1 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 del FTIRTSS 1 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 observadora la Licenciada Sandra Margarita Castro de Barrios, en su calidad de designada por la Superintendencia del Sistema Financiero.

2. Autorización para la adquisición de financiamiento para el FTIRTSS 1 y suscripción de contratos y documentos relacionados a dicho financiamiento con cargo al Fondo.

La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, cedió la palabra a la Licenciada Ludina Navas, representante de Ricorp Titularizadora, S.A. quien procedió a dar lectura:

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 Super Solar Uno, 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.**

Y 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 FTIRTSS 1 suscriba el **Contrato de Apertura de Crédito Decreciente**, con el Banco de América Central, Sociedad Anónima en el marco de las siguientes condiciones:

MONTO:	US\$10,750,329.60
DESTINO:	Construcción de Planta Solar Fotovoltaica de 9MW denominada "SUPER SOLAR" ubicada en Tecoluca, San Vicente.
TASA DE INTERÉS:	8.50% anual sobre saldos pagaderos mensualmente y ajustable a opción del Banco en relación con la tasa de referencia publicadas menos 12.50 puntos. Tasa de interés efectiva: 8.59% En caso de mora la tasa de interés será de 3 puntos arriba de la tasa vigente sobre saldos de mora.
PLAZO:	10 años (cuotas calculadas a 15 años, que incluye 12 meses de período de gracia)
COMISIÓN:	0.50% + IVA de comisión sobre el monto del crédito
FORMA DE CONTRATACIÓN:	Escritura Pública
COVENANTS FINANCIEROS:	El Cliente deberá mantener una relación obligaciones financieras /EBITDA no mayor a 5.0 veces a 1 al 2026 al 2029, no mayor a 4.0 veces a 1 al 2030 al 2032, y de 3.0 veces a 1 de lo que resta de la vigencia de la presente facilidad, revisable a partir del cierre 2026. El Cliente deberá mantener una relación de Cobertura de Servicio de la deuda (EBITDA / PCDLP + Intereses) no menor a 1.2 veces a 1, durante la vigencia de la presente facilidad, revisable a partir del cierre 2026. El Cliente deberá mantener una relación Pasivo / Patrimonio no mayor a 2.5 veces a 1 del 2026, y de 2.0 veces a 1 de lo que resta de la vigencia de la presente facilidad, revisable a partir del cierre 2026.

La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, solicitó a los Tenedores de Valores la autorización, por lo que la Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores **AUTORIZA** de forma unánime la adquisición de financiamiento con Banco de América Central, Sociedad Anónima por el monto



de US\$10,750,329.60, autorizando a su vez que Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del FTIRTSS 1, se encargue de la negociación de las condiciones finales y redacción de las cláusulas del contrato a suscribir. Además, se autoriza la suscripción de cualquier otro documento o formulario necesario para dicha contratación y del contrato de crédito, todo con cargo al Fondo de Titularización.

3. Autorización para dar en garantía activos del FTIRTSS 1 para el financiamiento del mismo y suscripción de contratos y documentos relacionados a dichas garantías con cargo al Fondo.

La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, cedió la palabra a la Licenciada Ludina Navas, representante de Ricorp Titularizadora, S.A. quien procedió a dar lectura:

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 Super Solar Uno, corresponde a la Junta General Extraordinaria de Tenedores la autorización para dar en garantía los activos del Fondo.

En cumplimiento de dicha cláusula 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 FTIRTSS 1, en el marco de la contratación del financiamiento anteriormente visto, constituya las garantías a favor de Banco de América Central, Sociedad Anónima en el marco de las siguientes condiciones:

- | | |
|------------------|--|
| GARANTÍAS | 1. Promesa de hasta 9 meses posterior a la formalización, para constituir prenda sin desplazamiento a favor del Banco por un valor mínimo de \$5,938,808.52 sobre todos los equipos a instalar en el proyecto (paneles fotovoltaicos, inversores, estación de energía, estructuras, baterías, repuestos y herramientas especiales, transformadores y subestación, líneas de interconexión, etc.). Para tales efectos, el cliente deberá presentar comprobantes de facturas, pólizas de importación o cualquier documento que respalde el monto de la inversión y el costo de adquisición de los equipos. |
| | 2. Promesa de hasta 9 meses posterior a la formalización, para presentar cesión de beneficios de póliza de seguro contra todo daño sobre el equipo dado en garantía , a favor del Banco por un monto mínimo de \$5,938,808.52 contratada por cuenta del cliente. |
| | 3. Primera Hipoteca Abierta a constituir a favor de este Banco a 17 años plazo por un valor mínimo de \$922,563.44, sobre inmueble ubicado en Cantón El Perical, Tecoluca(1011), jurisdicción de San Vicente Sur, departamento de San Vicente, sus construcciones actuales y futuras, propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno - FTIRTSS UNO, con área de terreno de 200,031.97 V2 con un valor de mercado de \$922,563.44., valuado en 28/06/2023 por Roberto Armando Rodríguez Portillo (PV-0242- 2013) Inscrito bajo la matrícula #70120724-00000. |
| | 4. Promesa de hasta 9 meses posterior a la formalización, para presentar cesión de póliza de beneficios contra todo riesgo a favor del Banco, sobre el valor de las construcciones actuales y futuras , contratada por cuenta del cliente. |
| | 5. Promesa de 3 meses posteriores a la formalización para constituir cesión de todos los derechos económicos y flujos derivados del contrato de abastecimiento de largo plazo ("PPA") firmado inicialmente entre SUPER FAST, S.A DE C.V Y DISTRIBUIDORA DE ELECTRICIDAD DEL SUR, S.A DE C.V (DELSUR S.A DE C.V) por un plazo de 15 años, el cual será cedido al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno - FTIRTSS UNO, y cesión de todos los derechos de los contratos de interconexión, contrato de distribución por inyección, para que en caso de mora del referido crédito, este garantice el pago de las obligaciones producto del crédito concedido por el BANCO." |
| | 6. Firma solidaria de la empresa Super Fast, S.A. de C.V. |



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

La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, solicitó a los Tenedores de Valores la autorización, por lo que la Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores **AUTORIZA** de forma unánime la constitución de garantías que sean requeridas por el Banco de América Central, S.A. 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 FTIRTSS 1, se encargue de la negociación de las condiciones finales y redacción de las cláusulas de las promesas de las garantías y de las mismas garantías a constituir, entre ellas: prenda sin desplazamiento sobre equipos a instalar, cesión de beneficios de los seguros requeridos y según correspondan, sean estos de daño, todo riesgo construcción o todo riesgo incendio, primera hipoteca abierta y cesión de derechos económicos; 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.

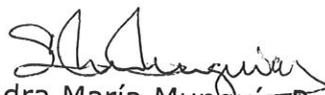
4. Otros Puntos de Interés:

- 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 Secretaria de Actuaciones fue la Licenciada Katherine Gabriela Umaña Tejada, en representación de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.** por lo que se **ACUERDA**: La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno (FTIRTSS 1) acuerda nombrar a la Licenciada Katherine Gabriela Umaña Tejada, en representación de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.** 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 Super Solar Uno (FTIRTSS 1) 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 Super Solar Uno, a las nueve horas con veintitrés minutos del día veinticinco de abril del año dos mil veinticinco.


Sandra María Munguía Palomo
Presidenta


Katherine Gabriela Umaña Tejada
Secretaria