



Legalización No. 3,658 Libro o Registro de \_\_\_\_\_

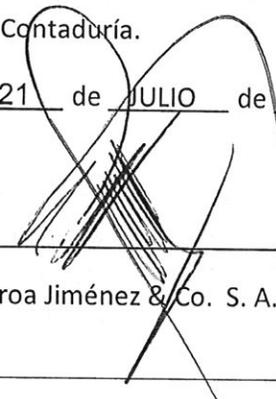
ACTAS DE JUNTA GENERAL DE TENEDORES DE VALORES

No. \_\_\_\_\_ Que consta de 50 hojas útiles, numeradas y selladas, de la No. 1 a la No. 50 que formará parte de los registros obligatorios de:

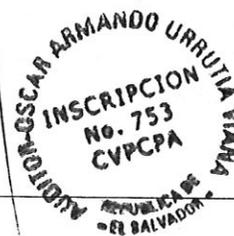
FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA CENTRE CERO UNO.

De conformidad con el Art. 438 del Código de Comercio y el Art. 17 de la Ley Reguladora del Ejercicio de la Contaduría.

San Salvador, 21 de JULIO de 2025.

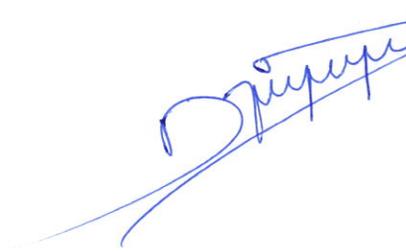
  
\_\_\_\_\_  
BDO Figueroa Jiménez & Co. S. A.

Avalado por:



\_\_\_\_\_  
Apoderado Legal







## ACTA No. 1

### SESIÓN DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE VALORES DE TITULARIZACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA CENTRÉ CERO UNO (FTIRTC 01)

A las nueve horas y treinta y cuatro minutos del día veintiuno de agosto del año dos mil veinticinco celebrada en las instalaciones de Ricorp Titularizadora, S.A., Torre Millennium Plaza, Nivel 9, entre 71 Av. Sur y Paseo General Escalón, San Salvador, San Salvador, presidida por la Licenciada Sandra María Munguía Palomo, Vicepresidenta y por tanto Representante Legal de LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. Atendiendo convocatoria de **LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA**, en su calidad de Representante de los Tenedores de Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno 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: **BASÁLTICA, S.A. DE C.V.**, representada por Fabricio Javier Calderón Salinas, Andrés Javier Álvarez Grassl, Gabriela María Tavarone Matamoros y Gustavo Alberto Vásquez Requeno.

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

#### AGENDA

1. Verificación de Quórum.
2. Autorización para la adquisición de financiamiento para el FTIRTC 01 y suscripción de contratos y documentos relacionados a dicho financiamiento con cargo al Fondo.
3. Autorización para dar en garantía activos del FTIRTC 01 para el financiamiento del mismo y suscripción de contratos y documentos relacionados a dichas garantías con cargo al Fondo.
4. Otros puntos de interés.

#### DESARROLLO DE LA AGENDA

1. **Establecimiento de Quórum:** El Representante de los Tenedores de Valores verificó que se encuentran representados más del 50% del monto colocado de la emisión para poder llevar a cabo la presente junta, de acuerdo con lo prescrito por la Ley de Titularización de Activos de El Salvador, verificando que el quórum final que se encuentra es del 100.00% de los tenedores. El Acta de Quórum forma parte integral de la presente acta. Además, se hace constar que se encuentra presente como observador el Licenciado Henry Josué Castellanos Montoya, en su calidad de designado por la Superintendencia del Sistema Financiero.



**2. Autorización para la adquisición de financiamiento para el FTIRTC 01 y suscripción de contratos y documentos relacionados a dicho financiamiento con cargo al Fondo:**

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

Considerando que la Política de Endeudamiento establecida en la cláusula III número 22 del Contrato de Titularización del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero 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 FTIRTC 01 suscriba el Contrato de Apertura de Crédito Decreciente, con el Banco Industrial El Salvador, Sociedad Anónima en el marco de las siguientes condiciones:

<b>MONTO:</b>	US\$20,000,000.00
<b>DESTINO:</b>	Financiar el desarrollo del proyecto de apartamentos Centré
<b>INTERÉS:</b>	Tasa nominal de 7.50% anual sobre saldos, ajustable a opción del banco de acuerdo a sus políticas de tasas de interés, con base en el costo financiero de los recursos. Tasa de interés efectiva: 7.8187% Recargo por mora: 5.0% sobre saldos vencidos, adicional a la tasa de interés nominal Monto total de intereses a pagar (teórico): US\$4,501,594.41
<b>PLAZO:</b>	3 años que incluyen 17 meses de periodo de gracia de capital
<b>COMISIÓN:</b>	0.15% + IVA de comisión por estructuración de crédito sobre \$12,000,000.00 0.15% + IVA de comisión por supervisión sobre cada desembolso, a partir del segundo desembolso
<b>FORMA DE CONTRATACIÓN:</b>	Escritura Pública
<b>FORMA DE PAGO:</b>	Intereses mensuales y capital conforme al abono del 80% de la venta de cada apartamento y a más tardar al vencimiento del plazo. Los pagos serán cargados en la cuenta corriente con el Banco.



Luego de los puntos expuestos, el Ingeniero Andres Grassl consultó si en dado caso era necesario modificar la tasa nominal de interés requería la celebración y autorización de otra Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores. Al respecto la Licenciada Ludina Navas indicó que el acuerdo que tomarían en esta sesión permitiría a Ricorp Titularizadora negociar las condiciones finales del crédito a suscribir y por tanto hacer modificaciones siempre y cuando la modificación se tenga antes de ingresar con el trámite de revisión a la Superintendencia del Sistema Financiero de los borradores finales a suscribir con el Banco Acreedor y por ende, del otorgamiento del crédito.

8/



Luego de la anterior exposición la Licenciada Sandra Munguía solicitó a los Tenedores de Valores la autorización del punto en los términos antes mencionados, por lo que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno, **ACUERDA:** La Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores **AUTORIZA** de forma unánime la adquisición de financiamiento con Banco Industrial El Salvador, Sociedad Anónima por el monto de US\$20,000,00.00, autorizando a su vez que Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del FTIRTC 01, 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 FTIRTC 01 para el financiamiento del mismo y suscripción de contratos y documentos relacionados a dichas garantías con cargo al Fondo:**

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

Considerando que la Política de Endeudamiento establecida en la cláusula III número 22, apartado 22.3., del Contrato de Titularización del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero 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 FTIRTC 01, en el marco de la contratación del financiamiento anteriormente visto, constituya las garantías a favor de Banco Industrial El Salvador, Sociedad Anónima en el marco de las siguientes condiciones:

**GARANTÍAS:**

- a) Primera Hipoteca abierta a constituirse por el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno a favor de Banco Industrial El Salvador, S.A., por \$23,000,000.00 sobre el siguiente inmueble: Inmueble situado en Concretera Salvadoreña, entre veintiuna avenida sur y sexta calle poniente San Salvador, con una extensión superficial 13,026.3700 mts<sup>2</sup> y matrícula No. 60554983-00000, propiedad raíz e hipotecas de la primera sección del centro del departamento de San Salvador.
- b) Cesión de beneficios de póliza de seguro sobre las construcciones a ejecutar, la cual deberá presentar a más tardar 90 días después de la formalización del crédito y deberá de incrementarse gradualmente conforme al avance de las obras de construcción a ejecutar los 180 apartamentos. Dicha Cesión deberá ser extendida por una Aseguradora calificada por el Banco.

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



*[Handwritten signature of Delmy Noemi Mejía Aguirre]*

General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno, **ACUERDA:** La Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores **AUTORIZA** de forma unánime la constitución de garantías que sean requeridas por el Banco Industrial El Salvador, S.A. para respaldar las obligaciones que se adquieran en el financiamiento a otorgar, autorizando a su vez que Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del FTIRTC 01, se encargue de las negociaciones para determinar las mejores condiciones de financiamiento, así como de la negociación de las condiciones finales y redacción de las cláusulas de las garantías a constituir; y que la Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo suscriba todos los documentos necesarios para otorgar dichas garantías con cargo al Fondo de Titularización.

#### 4. Otros Puntos de Interés:

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 Gustavo Alberto Vásquez Requeno, representante de **BASÁLTICA, 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 Centré Cero Uno (FTIRTC 01) acuerda nombrar al Licenciado Gustavo Alberto Vásquez Requeno, representante de **BASÁLTICA, S.A. DE C.V.**, como Secretario de Actuaciones para esta Junta.

La Presidenta y el Secretario de actuaciones de la Junta de Tenedores de Valores firman el Acta de Quórum en señal de verificación de la asistencia a la Sesión de Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno 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 Centré Cero Uno, a las nueve horas y cuarenta y seis minutos del día veintiuno de agosto del año dos mil veinticinco.

*[Handwritten signature of Sandra María Munguía Palomo]*  
Sandra María Munguía Palomo  
Presidenta

*[Handwritten signature of Gustavo Alberto Vásquez Requeno]*  
Gustavo Alberto Vásquez Requeno  
Secretario

**LA SUSCRITA NOTARIO CERTIFICA:** Que la presente fotocopia es Fiel y conforme con su original, la cual consta de **tres** folio, que he tenido a la vista y para los efectos legales del Artículo Treinta de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras Diligencias, extendiendo, firmo y sello, en el Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, a los veintiocho días del mes de agosto del año dos mil veinticinco.



A handwritten signature in blue ink is written across the page. The signature is stylized and appears to be "D. Noemi Mejia Aguirre".

