



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 veinticinco minutos del día diecisiete 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 Izalco 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: **DESARROLLADORA RENNES, S.A. DE C.V.**, representada por Andrés Osmin Rosa Arrazola, Marlon Danilo Valle Perlera, Giovanni Daniel Montano Aparicio y Santiago Arévalo Marroquín.

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 FTIRTIZ 1 y suscripción de contratos y documentos relacionados a dicho financiamiento con cargo al Fondo.
3. Autorización para dar en garantía activos del FTIRTIZ 1 para el financiamiento del mismo y suscripción de contratos y documentos relacionados a dichas garantías con cargo al Fondo.
4. Autorización para someter a Régimen de Condominio los inmuebles donde operará el proyecto residencial "Torres Floreli".
5. Autorización para la venta de áreas privativas del proyecto residencial "Torres Floreli".
6. Oros 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 Enrique Alexander García, en su calidad de designado por la Superintendencia del Sistema Financiero.





2. Autorización para la adquisición de financiamiento para el FTIRTIZ 1 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 Izalco 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.**

Por tanto, en cumplimiento a dicha cláusula, a la NDMC-20 y a la Ley de Titularización de Activos, se solicita autorización a los Tenedores de Valores para que Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización FTIRTIZ 1 suscriba el **Contrato de Apertura de Crédito Decreciente**, con el Banco Industrial, Sociedad Anónima en el marco de las siguientes condiciones:

MONTO:	US\$36,000,000.00
DESTINO:	Financiamiento del 60.30% del Desarrollo del Proyecto Floreli, consistente en construcción de tres torres de apartamentos.
TASA DE INTERÉS:	Tasa nominal: de 7.75% anual y variable sobre saldos, neta, libre de gravámenes, impuestos y comisiones. Tasa de Mora: 5% anual adicional a la tasa de interés nominal y sobre saldos e intereses vencidos
PLAZO:	Hasta 42 meses
COMISIÓN:	0.25% + IVA sobre el monto total del crédito cobrada por revisión, estudio y verificación de la documentación legal y financiera del cliente necesarios para la aprobación del crédito 0.25% + IVA de comisión por supervisión, inspección y validación de los avances de obra, a partir del segundo desembolso
FORMA DE CONTRATACIÓN:	Escritura Pública
CONDICIONES FINANCIERAS:	No se establecen condiciones financieras

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 Izalco Uno, **ACUERDA:** La Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores **AUTORIZA** de forma unánime la adquisición de financiamiento con Banco Industrial, S.A. por el monto de hasta por US\$36,000,00.00, autorizando a su vez que



Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del FTIRTIZ 1, se encarga 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 FTIRTIZ 1 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 Izalco Uno, corresponde a la Junta General Extraordinaria de Tenedores la autorización para dar en garantía los activos del Fondo.

En cumplimiento de dicha cláusula, de la NDMC-20 y de la Ley de Titularización de Activos, se solicita autorización a los Tenedores de Valores para que Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización FTIRTIZ 1, en el marco de la contratación del financiamiento anteriormente visto, constituya las garantías a favor de Banco Industrial, S.A. en el marco de las siguientes condiciones:

GARANTÍAS:

- A) Constitución de 1a Hipoteca Cerrada, sobre los tres inmuebles propiedad del Fondo FTIRTIZ 1.
- B) Promesa de cesión de beneficios de póliza de seguro sobre las construcciones a ejecutar y que se incrementará gradualmente conforme al avance de las obras de construcción.
- C) Firma solidaria de Calidad Inmobiliaria, S.A.

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 Izalco Uno, **ACUERDA:** La Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores **AUTORIZA** de forma unánime la constitución de garantías que sean requeridas por el Banco Industrial, 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 FTIRTIZ 1, se encargue de la negociación de las condiciones finales y redacción de las cláusulas de las garantías a constituir; y que la Titularizadora en su





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

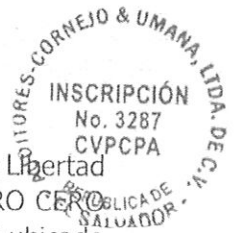
4. Autorización para someter a Régimen de Condominio los inmuebles donde operará el proyecto residencial "Torres Floreli":

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

Considerando:

- i) Que el Contrato de Titularización por medio del cual se constituyó el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno (FTIRTIZ 1) establece como parte de las características de la emisión que en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización podrá: *i) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, tanto bienes muebles como inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; [...] iv) Segregar los inmuebles, reunirlos, gravarlos y/o constituir régimen de condominio previa autorización de la Junta de Tenedores.;*
- ii) Que para proceder a la venta de las áreas privativas, no solo es necesario contar con la autorización de la Junta de Tenedores sino también someter los inmuebles donde actualmente se construye el proyecto "Torres Floreli" al régimen de condominio, de conformidad al artículo 3 de la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos, el cual establece que el propietario del inmueble debe otorgar escritura pública para la constitución del régimen conteniendo los elementos regulados en dicha ley. Con dicho régimen se obtendrán las matrículas de todas las áreas privativas que serán objeto de enajenación con los clientes de Torres Floreli. Por tanto, se solicita a la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores que otorgue la autorización para someter a Régimen de Condominio los inmuebles y todas las fases del proyecto Torres Floreli.

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 Izalco Uno, **ACUERDA:** La Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores **AUTORIZA** de forma unánime someter al Régimen de Condominio los inmuebles: i) El primero ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad bajo la matrícula TRES CERO DOS CUATRO TRES CERO SEIS UNO – CERO CERO CERO CERO CERO CERO, ii) El segundo que corresponde a la porción uno segregado del S/N ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad e inscrito en el Registro de la



Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad bajo la matrícula TRES CERO TRES SIETE CERO CERO OCHO OCHO – CERO CERO CERO CERO CERO CERO, y iii) El tercero que corresponde a la porción dos segregado del S/N ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad bajo la matrícula TRES CERO TRES SIETE CERO CERO OCHO NUEVE – CERO CERO CERO CERO CERO, en los cuales se está construyendo el proyecto Torres Floreli y todas sus fases, con la finalidad de obtener las respectivas matrículas individuales de las áreas privativas que se venderán a los clientes finales.

5. Autorización para la venta de áreas privativas del proyecto residencial "Torres Floreli":

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

Considerando:

- i) Que el Contrato de Titularización por medio del cual se constituyó el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno (FTIRTIZ 1) establece como parte de las características de la emisión que en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización podrá: *""i) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, tanto bienes muebles como inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores;""*
- ii) Que en cumplimiento al artículo 46, inciso tercero, de la Ley de Titularización de Activos, el Contrato de Titularización y el artículo 20 inciso tercero de la NDMC-20, corresponde a la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores autorizar la enajenación de forma total o parcial, a título oneroso, de los activos del Fondo de Titularización, tanto bienes muebles como inmuebles.

Por tanto, se solicita a la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores que otorgue dicha autorización para que la Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización se encuentre facultada para la venta de los bienes inmuebles que constituirán áreas privativas que formarán parte del Régimen de Condominio a inscribir para el proyecto Torres Floreli.

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 Izalco Uno, **ACUERDA:** La Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores **AUTORIZA** de forma unánime aprobar la enajenación, venta o transferencia a título oneroso de áreas privativas a constituirse mediante Régimen de Condominio del



[Handwritten signature]





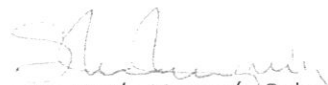
proyecto Torres Floreli, tomando en cuenta las medidas y descripciones técnicas que consten en el Régimen de Condominio que finalmente se inscriba.

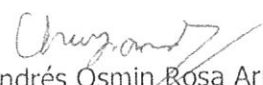
6. Otros Puntos de Interés:

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 Andrés Osmin Rosa Arrazola, representante de **DESARROLLADORA RENNES, 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 Izalco Uno (FTIRTIZ 1) acuerda nombrar al Licenciado Andrés Osmin Rosa Arrazola, representante de **DESARROLLADORA RENNES, 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 Izalco 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 Izalco Uno, a las nueve horas y treinta y seis minutos del día diecisiete de septiembre del año dos mil veinticinco.


Sandra María Munguía Palomo
Presidenta


Andrés Osmin Rosa Arrazola
Secretario

LA SUSCRITA NOTARIO CERTIFICA: Que la presente fotocopia es Fiel y conforme con su original, la cual consta de **tres** folios, 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 veintiséis días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.



