



ACTA No. 4

SESIÓN DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE VALORES DE TITULARIZACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA EL ENCUENTRO LA LIBERTAD (FTIRTEELL)

A las diez horas y cuatro minutos del día diez de abril del año dos mil veinticinco, celebrada en las oficinas corporativas de Bambú ubicadas en Bambú City Center, Nivel 4, distrito de San Salvador, 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: **BAMBÚ LOURDES, S.A. DE C.V.**, representada por: Licenciada Lesly Susana Ardón Barahona, Licenciada Andrea Michelle Herrera Segovia, Licenciado Rodolfo Eduardo Olmedo Santamaría y Licenciado Daniel Antonio Araujo Sosa.

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 del Quórum.
2. Autorización para la constitución de derechos reales sobre áreas privativas a título gratuito del proyecto El Encuentro La Libertad.
3. Otros Puntos de Interés.

DESARROLLO DE LA AGENDA

1. **Establecimiento de Quórum:** El Representante de los Tenedores de Valores del FTIRTEELL 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.

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]



2. Autorización para la constitución de derechos reales sobre áreas privativas a título gratuito del proyecto El Encuentro La Libertad.

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:

- i) Que conforme al artículo veintidós letra d) de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para la constitución, integración y administración de los Fondos, y especialmente está facultada para realizar los actos y operaciones para la suscripción de los Contratos de Titularización, la documentación pertinente a la emisión de valores y de otros actos;
- ii) Que el Contrato de Titularización por medio del cual se constituyó el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad 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) Transferir a título gratuito de forma parcial el inmueble u otros activos del Fondo de Titularización previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; [...].
- iii) Que para proceder con dichas transferencias de los locales y/o niveles y áreas privativas es necesario someter el inmueble del FTIRTEELL al régimen de condominio, con el cual se generarán las áreas privativas para venta y/o alquiler.

Para el caso de ventas y mientras se obtienen las matrículas para formalizar las escrituras de compraventa de áreas privativas que ya fueron autorizadas por la Junta Extraordinaria de Tenedores, se necesita autorización de la Junta de Tenedores para entregar el uso de dichos inmuebles a algunos promitentes compradores, en específico de los LOFT's que se han construido dentro del Proyecto y de los cuales en los próximos días algunos clientes completarán el pago total del precio prometido en venta.

Por todo lo anterior, se requiere autorización a la Junta de Tenedores para que el Fondo de Titularización constituya derecho real de habitación a título gratuito.

La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, solicitó a los Tenedores de Valores la autorización, por lo que los Tenedores de Valores de forma unánime **AUTORIZAN** que el FTIRTEELL pueda constituir y transferir a título gratuito derechos reales de habitación sobre los LOFT's a favor de los promitentes compradores a efectos que puedan iniciar con la posesión, uso y adecuación de los mismos de forma previa a la escrituración respectiva así como autorizar a Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora el Fondo a suscribir

✓



con cargo al FTIRTEELL los documentos que correspondan para hacer dicha constitución y transferencia a favor de los promitentes compradores, todo con cargo al referido Fondo de Titularización.

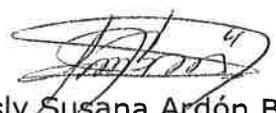
3. Otros Puntos de Interés:

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 Secretaria de Actuaciones fue la Licenciada Lesly Susana Ardón Barahona, en representación de **BAMBÚ LOURDES, 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 El Encuentro La Libertad (FTIRTEELL) acuerda nombrar a la Licenciada Lesly Susana Ardón Barahona, en representación de **BAMBÚ LOURDES, 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 El Encuentro La Libertad (FTIRTEELL) 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 El Encuentro La Libertad a las diez horas con diez minutos del día diez de abril del año dos mil veinticinco. Enmendado—diez de abril—vale.


Sandra María Munguía Palomo
Presidenta


Lesly Susana Ardón Barahona
Secretaria

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 once días del mes de abril del año dos mil veinticinco.

