



ACTA No. 10

SESIÓN DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE VALORES DE TITULARIZACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA NNEO NEJAPA (FTIRTNNEO)

A las catorce horas y cuarenta y dos minutos del día veinticinco de febrero del año dos mil veintiséis, en las oficinas de Ricorp Titularizadora, S.A. ubicadas en Torre Millennium, Nivel 9, Entre 71 Avenida Sur y Paseo General Escalón, San Salvador, 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: **PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V.**, representada por: Licenciada Sara Elsy Valdez Perla, Licenciada Sophia González Rivera, Licenciado Luis Roberto Zúñiga González y Licenciado Nelson Alberto Novoa Alemán.

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 modificación del Contrato de Titularización y suscripción de la misma con cargo al FTIRTNNEO.
3. Autorización para la modificación del financiamiento y sus garantías del FTIRTNNEO y suscripción de contratos y documentos relacionados a dichas modificaciones con cargo al FTIRTNNEO.
4. Otros Puntos de Interés.

DESARROLLO DE LA AGENDA

1. **Establecimiento de Quórum:** El Representante de los Tenedores de Valores del FTIRTNNEO verificó que se encuentran representados el 100% 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. El Acta de Quórum forma parte integral de la presente acta. Además, se hace constar que se encuentra presente el Licenciado Enrique Alexander García, en su calidad de observador designado por la Superintendencia del Sistema Financiero y la licenciada Claudia Arteaga,

2



Gerente Legal de Ricorp Titularizadora, S.A. administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa.

2. Autorización para la modificación del Contrato de Titularización y suscripción de la misma con cargo al FTIRTNNEO:

La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, cedió la palabra a la Licenciada Claudia Arteaga, gerente legal de Ricorp Titularizadora, S.A. administradora del FTIRTNNEO, quien procedió a dar a conocer a los Tenedores de Valores lo siguiente:

En seguimiento al acuerdo tomado en fecha 25 de noviembre de 2025 en virtud del cual se acordó la adquisición de un tercer inmueble a favor del FTIRTNNEO, se informa a los tenedores que en el mes de diciembre 2025 se solicitó la autorización a la Superintendencia del Sistema Financiero para llevar a cabo la compraventa por parte del FTIRTNNEO, a lo que la Superintendencia requirió que se modifique el Contrato de Titularización y proceder a realizar las siguientes modificaciones:

1. MODIFICACIÓN DE LA DEFINICIÓN 22) "INMUEBLES" para agregar el tercer inmueble así:

""""""22) "Inmuebles": Se refiere a los inmuebles que se adquirirán, a título oneroso, para la integración del Fondo de Titularización y que se encuentran ubicados: a) el primero en Nejapa, Hacienda Mapilapa Lote cuatro (Remedición), correspondiente a la ubicación geográfica de Nejapa, San Salvador e inscrito a favor del Originador bajo la matrícula SEIS CERO CERO UNO SEIS NUEVE SIETE OCHO – CERO CERO CERO CERO CERO; b) el segundo en Nejapa, Hacienda Mapilapa, Porción A, correspondiente a la ubicación geográfica de Nejapa, San Salvador e inscrito a favor del Originador bajo la matrícula SEIS CERO DOS DOS SEIS DOS TRES DOS – CERO CERO CERO CERO CERO. Y c) Adicionalmente, un tercer inmueble que no integrará el Fondo pero que será adquirido para desarrollo de otras fases del Proyecto y que se encuentra ubicado en El Cambio, Lote No. Cuatro (Porción Desmembrada), correspondiente a la ubicación geográfica de NEJAPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR e inscrito a favor del Originador bajo la matrícula SEIS CERO SEIS SIETE OCHO CINCO CUATRO DOS – CERO CERO CERO CERO CERO, el cual será adquirido mediante título de compraventa a un precio que se definirá en dicho instrumento.""""

2. MODIFICACIÓN DE LA CARACTERÍSTICA 3.26. "Respaldo o Garantía de la Emisión" para agregar un numeral 3.26.5. que establezca la facultad del FTIRTNNEO de adquirir nuevos inmuebles de la siguiente manera:

[Handwritten signature]



3.26) Respaldo o Garantía de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo de los Inmuebles a adquirir, donde inicialmente se desarrollará el Proyecto NNeo Nejapa para su operación y alquiler, e incluso venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en este instrumento; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles descritos previamente, según el siguiente procedimiento: **3.26.1) Integración del Fondo de Titularización.** Adquisición de los Inmuebles: **3.26.1.1)** Mediante escritura pública de Contrato de Permuta, el originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, de los Inmuebles ubicados: a) el primero en Nejapa, Hacienda Mapilapa Lote cuatro (Remedición), correspondiente a la ubicación geográfica de Nejapa, San Salvador e inscrito a favor del Originador bajo la matrícula SEIS CERO CERO CERO CERO CERO; y b) el segundo en Nejapa, Hacienda Mapilapa, Porción A, correspondiente a la ubicación geográfica de Nejapa, San Salvador e inscrito a favor del Originador bajo la matrícula SEIS CERO DOS DOS SEIS DOS TRES DOS – CERO CERO CERO CERO CERO; **3.26.1.2)** La Titularizadora por medio del Contrato de Permuta, a título oneroso, adquirirá y aceptará la tradición de los Inmuebles para el Fondo de Titularización; **3.26.1.3)** Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido los Inmuebles, la Titularizadora colocará los Valores de Titularización y a cambio de la permuta entregará al Originador hasta la suma de **ONCE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUARENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 11,936,043.00)**, quedando habilitada la Titularizadora para pagar al Originador dicha cantidad por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTNNEO más el complemento en efectivo necesario y que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la colocación. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.; **3.26.2) Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización.** Como parte del instrumento público en el que se hará constar el Contrato de Permuta, se establecerá que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización

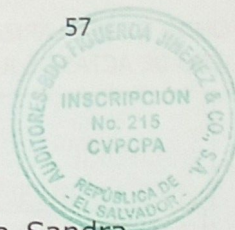


de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles antes descritos. Además, se establecerá que, para cumplir con el objeto del proceso de titularización así integrado, el Originador se obligará a transferir a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad de: i) los derechos sobre los permisos para la construcción del Proyecto con los que cuenta actualmente; y ii) los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para la construcción del Proyecto NNeo Nejapa. La transferencia de estos derechos se llevará a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización, y como contraprestación Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo pagará por ellos la cantidad de hasta **CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTIÚN DÓLARES CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$4,557,221.82)**, monto que se definirá y distribuirá exactamente en el Contrato de Cesión de Derechos y el cual se pagará al Originador por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación antes descritos en este instrumento más el complemento en efectivo necesario, y que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la colocación. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía; **3.26.3) A. Desarrollo del Proyecto de Construcción.** El Proyecto de construcción comprende varias fases y etapas, las cuales podrán desarrollarse de forma simultánea o consecutiva, pero no necesariamente de forma inmediata, es decir, puede haber un lapso entre estas. Luego de la integración del Fondo de Titularización, el desarrollo del Proyecto por parte del Fondo tiene como condiciones precedentes: i) el reintegro de pagos al Originador establecidos en el Contrato de Permuta y de Cesión de Derechos; ii) la adquisición de los derechos sobre diseños y planos arquitectónicos; y iii) la suscripción del instrumento para el financiamiento, previa autorización de la Junta de Tenedores. La Titularizadora queda expresamente autorizada para contratar a terceros para la gestión y/o administración del proyecto de construcción. **B. Otras etapas, ampliaciones o mejoras.** En cualquier momento, se podrá llevar a cabo tantas etapas, fases, ampliaciones, construcciones o mejoras como sean necesarias para continuar con el desarrollo de los Inmuebles. Para la construcción de nuevas instalaciones se deberá: 1. Revisar la factibilidad del proyecto; 2. Contar con la aprobación de la Junta de Tenedores; 3. Contar con los



diseños y planos arquitectónicos; 4. Contar con los permisos; y 5. Identificar la fuente de financiamiento para la construcción de estas nuevas etapas, fases, ampliaciones o mejoras, pudiendo hacer uso de la disponibilidad del monto de la emisión, aumento del monto de la emisión, financiamiento o recursos propios, o cualquier otro que autorice la Junta de Tenedores. **3.26.4) Administración y Comercialización de los Inmuebles por cuenta del Fondo de Titularización:** En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora 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)** Transferir a título gratuito, de forma parcial los Inmuebles u otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **iii)** Arrendar de forma total o parcial los Inmuebles; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora; **iv)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y/o gestión del proyecto de construcción, administración y comercialización de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización. La administración podrá incluir la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación de los Inmuebles, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Una vez finalizada la construcción de cada una de las etapas del Proyecto, los inmuebles construidos podrán ser entregados en Administración mediante la suscripción del contrato correspondiente. La entrega en administración podrá ser total o parcial, conforme se concluyan cada una de las etapas del proyecto de construcción en los Inmuebles; y **v)** Segregar los Inmuebles, previa autorización de la Junta de Tenedores. **3.26.5.) Adquisición de otros inmuebles.** El Proyecto de construcción comprende varias fases y etapas las cuales podrán desarrollarse además mediante la adquisición de nuevos inmuebles a favor del FTIRTNNEO a título oneroso y con cargo a éste previa autorización de la Junta de Tenedores y de la Superintendencia del Sistema Financiero. **3.26.5.1. ADQUISICIÓN DE TERCER INMUEBLE DEL FTIRTNNEO.** Adicional a los inmuebles que integran inicialmente el FTIRTNNEO, el Fondo adquirirá mediante título de Compraventa a un precio que se definirá en dicho instrumento un tercer inmueble ubicado en El Cambio, Lote Número Cuatro (Porción Desmembrada), correspondiente a la ubicación geográfica de NEJAPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR e inscrito a favor del Originador bajo la matrícula SEIS CERO SEIS SIETE OCHO CINCO CUATRO DOS - CERO CERO CERO CERO CERO CERO."""

21



Luego de la anterior exposición la Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, tomó la palabra y solicitó a los Tenedores de Valores la autorización del punto en los términos antes mencionados.

La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, 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 del FTIRTNNEO para que otorgue la modificación de dicho instrumento, con cargo al Fondo de Titularización.

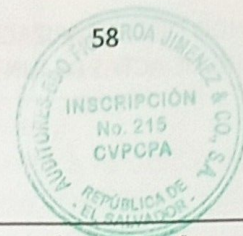
3. Autorización para la modificación del financiamiento y sus garantías del FTIRTNNEO y suscripción de contratos y documentos relacionados a dichas modificaciones con cargo al FTIRTNNEO.

La Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, cedió la palabra a la Licenciada Claudia Arteaga, gerente legal de Ricorp Titularizadora, S.A. administradora del FTIRTNNEO, quien procedió a dar a conocer a los Tenedores de Valores lo siguiente:

Considerando:

Que en virtud de las modificaciones al contrato de titularización autorizadas en el punto anterior, los Bancos Acreedores han solicitado se realicen los cambios necesarios en el contrato de crédito sindicado e hipoteca, por ello, de conformidad a la Política de Financiamiento establecida en el Contrato de Titularización del Fondo, la NDMC-20 y la Ley de Titularización de Activos, se solicita autorización a los Tenedores para que Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización FTIRTNNEO, modifique los contratos de crédito e hipoteca del FTIRTNNEO bajo las siguientes condiciones:

g



Contrato de crédito	Contrato suscrito 02/diciembre/2024	Modificación al contrato
Sección 1.1 Definiciones	Inmuebles" significa los inmuebles propiedad del Deudor donde se desarrollará el Proyecto y se construirán las Bodegas, identificados así: (a) inmueble con una extensión superficial de ciento setenta y dos mil trescientos cincuenta y ciento punto treinta y nueve (172,357.3900) metros cuadrados ubicado en el distrito de Nejapa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador, inscrito bajo matrícula número 60016978-00000 del Registro de Propiedad de San Salvador; y (b) inmueble con una extensión superficial de cincuenta y siete mil cincuenta y seis punto ochenta y cinco (57,056.8500) metros cuadrados ubicado en el distrito de Nejapa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador, inscrito bajo matrícula número 60226232-00000 del Registro de Propiedad de San Salvador.	Inmuebles" significa los inmuebles propiedad del Deudor donde se desarrollará el Proyecto y se construirán las Bodegas, identificados así: (a) inmueble con una extensión superficial de ciento setenta y dos mil trescientos cincuenta y ciento punto treinta y nueve (172,357.3900) metros cuadrados ubicado en el distrito de Nejapa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador, inscrito bajo matrícula número 60016978-00000 del Registro de Propiedad de San Salvador; (b) inmueble con una extensión superficial de cincuenta y siete mil cincuenta y seis punto ochenta y cinco (57,056.8500) metros cuadrados ubicado en el distrito de Nejapa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador, inscrito bajo matrícula número 60226232-00000 del Registro de Propiedad de San Salvador. Y c) Inmueble con una extensión superficial de mil ochenta y nueve punto sesenta y dos (1089.62) metros cuadrados ubicado en El Cambio, Lote Número Cuatro (Porción

		Desmembrada), correspondiente a la ubicación geográfica de NEJAPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR e inscrito bajo matrícula número 60678542-00000 del Registro de Propiedad de San Salvador.
--	--	--

Contrato de Hipoteca abierta	Contrato suscrito 02/diciembre/2024	Modificación al contrato
Inmuebles a hipotecar	En la escritura original de hipoteca solo se encontraban gravados los siguientes inmuebles: (a) inmueble con una extensión superficial de ciento setenta y dos mil trescientos cincuenta y ciento punto treinta y nueve (172,357.3900) metros cuadrados ubicado en el distrito de Nejapa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador, inscrito bajo matrícula número 60016978-00000 del Registro de Propiedad de San Salvador; y (b) inmueble con una extensión superficial de cincuenta y siete mil cincuenta y seis punto ochenta y cinco (57,056.8500) metros cuadrados ubicado en el distrito de Nejapa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador, inscrito bajo matrícula número 60226232-	Producto de la modificación que esperan los Acreedores, se incluiría como inmueble hipotecado el tercer inmueble a adquirir por el Fondo: ""(a) inmueble con una extensión superficial de ciento setenta y dos mil trescientos cincuenta y ciento punto treinta y nueve (172,357.3900) metros cuadrados ubicado en el distrito de Nejapa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador, inscrito bajo matrícula número 60016978-00000 del Registro de Propiedad de San Salvador; (b) inmueble con una extensión superficial de cincuenta y siete mil cincuenta y seis punto ochenta y cinco (57,056.8500) metros cuadrados ubicado en el distrito de Nejapa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador, inscrito bajo matrícula número 60226232-

✓

	00000 del Registro de Propiedad de San Salvador.	00000 del Registro de Propiedad de San Salvador. Y c) Inmueble con una extensión superficial de mil ochenta y nueve punto sesenta y dos (1089.62) metros cuadrados ubicado en El Cambio, Lote Número Cuatro (Porción Desmembrada), correspondiente a la ubicación geográfica de NEJAPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR e inscrito bajo matrícula numero 60678542-00000 del Registro de Propiedad de San Salvador."''''''
--	--	--

Luego de la anterior exposición la Presidenta de la Junta, Licenciada Sandra María Munguía Palomo, tomó la palabra y solicitó a los Tenedores de Valores la autorización del punto en los términos antes mencionados.

La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, de forma **UNÁNIME ACUERDA:**

1. Autorizar al FTIRTNNEO la modificación del contrato de crédito y de hipoteca abierta para incluir el tercer inmueble con matrícula 60678542-00000, autorizando a la Titularizadora a negociar las condiciones y cláusulas finales de dichas modificaciones, y
2. Autorizar que la Titularizadora, como administradora del FTIRTNNEO, suscriba, con cargo al Fondo de Titularización, las escrituras públicas, documentos privados, formularios o demás documentos que sean necesarios para la formalización de las modificaciones.

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 Nelson Alberto Novoa Alemán, en representación de **PROGRESO E INVERSIONES, 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 NNeo Nejapa (FTIRTNNEO) acuerda

21

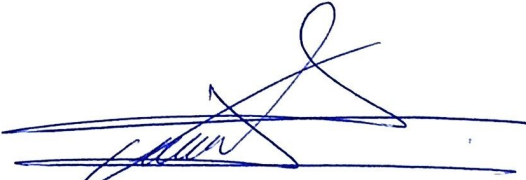


nombrar al Licenciado Nelson Alberto Novoa Alemán, en representación de **PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V.** como Secretario de Actuaciones para esta Junta.

La Presidenta y el Secretario de Actuaciones de la Junta General 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 NNeo Nejapa (FTIRTNNEO) 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 NNeo Nejapa a las catorce horas y cincuenta y dos minutos del día veinticinco de febrero del año dos mil veintiséis.


Sandra María Munguía Palomo
Presidenta


Nelson Alberto Novoa Alemán
Secretario