



ACTA No. 1

SESIÓN DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE VALORES DE TITULARIZACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA IZALCO DOS (FTIRTIZ 2)

A las catorce horas y trece minutos del día veinticinco de febrero del año dos mil veintiséis celebrada en las oficinas de Ricorp Titularizadora, S.A., nivel 9, entre 71 Av. Sur y Paseo General Escalón, distrito de San Salvador y Capital de la República, 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 Dos 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 PESCARA, S.A. DE C.V.** representada por Marlon Danilo Valle Perlera, José Miguel Saravia Dueñas, Karla Gabriela Cerón Romero, Iveth Selene Barahona Pérez y Roxana Noemí Gómez Sánchez; y **Doña Gloria Zacarías de Silhy** representada por Jessis Melissa Cruz Escobar.

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

1. Verificación de Quórum.
2. Autorización para la adquisición de financiamientos para el FTIRTIZ 2 y suscripción de contratos y documentos relacionados a dichos financiamientos con cargo al Fondo.
3. Autorización para dar en garantía activos del FTIRTIZ 2 para los financiamientos del mismo y suscripción de contratos y documentos relacionados a dichas garantías con cargo al Fondo.
4. Autorización para someter el inmueble a régimen de condominio y su venta.
5. 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 Enrique Alexander García, en su calidad de designado por la Superintendencia del Sistema Financiero y la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, Gerente Legal de Ricorp Titularizadora, S.A. administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos.

2. Autorización para la adquisición de financiamientos para el FTIRTIZ 2 y suscripción de contratos y documentos relacionados a dichos financiamientos con cargo al Fondo.

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 Fondo de Titularización FTIRTIZ 2, quien procedió a dar a conocer a los Tenedores de Valores 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 Dos, 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 2 suscriba el **Contrato de Crédito**, con el Banco de America Central, S.A. en el marco de las siguientes condiciones:

MONTO:	US\$24,100,000.00
DESTINO:	Para construcción del Proyecto Valto Ignis.
TASA DE INTERÉS:	Tasa nominal: de 7.85% anual sobre saldos pagaderos mensualmente y ajustable a opción del Banco en relación a la tasa de referencia publicadas menos 13.15 puntos

S/



	Tasa máxima efectiva anualizada: 8.21% Tasa de Mora: 3 puntos arriba de la tasa vigente sobre saldos de mora.
PLAZO:	26 meses plazo
COMISIÓN:	0.40% + IVA comisión por servicios en la estructuración de crédito en cada desembolso.
FORMA DE CONTRATACIÓN:	Escritura Pública

Luego de la anterior exposición, la Licenciada Sandra Munguía solicitó a los Tenedores de Valores la autorización del punto, por lo que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos, **ACUERDA** de forma unánime: La adquisición del financiamiento con Banco de América Central, S.A. por el monto de hasta por US\$24,100,000.00 autorizando a su vez que Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del FTIRTIZ 2, 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 FTIRTIZ 2 para los financiamientos del mismo y suscripción de contratos y documentos relacionados a dichas garantías con cargo al Fondo:

La Licenciada Sandra María Munguía Palomo cedió la palabra a la Licenciada Claudia Arteaga, Gerente Legal de Ricorp Titularizadora, S.A. administradora del FTIRTIZ 2 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 Dos, 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 2, en el marco de la contratación del financiamiento anteriormente visto, constituya las garantías a favor de Banco de América Central, S.A. en el marco de las siguientes condiciones:

GARANTÍAS:	A) Constitución de 1a Hipoteca abierta por un plazo de veintiséis meses sobre el inmueble con matrícula 60686262-00000 a favor del Banco por un monto de USD\$39,908,806.85 B) Promesa de 40 días posteriores a la formalización, para la entrega de la cesión de beneficios de póliza de seguro sobre las construcciones a ejecutar por un monto de hasta USD\$39,908,806.85.
-------------------	---

Luego de la anterior exposición la Licenciada Sandra Munguía solicitó a los Tenedores de Valores la autorización del punto, por lo que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos, **ACUERDA** de forma unánime la constitución de garantías que sean requeridas por el Banco de América Central, 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 2, 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 el inmueble a régimen de condominio y su venta:

La Licenciada Sandra María Munguía Palomo cedió la palabra a la Licenciada Claudia Arteaga, Gerente Legal de Ricorp Titularizadora, S.A. administradora del FTIRTIZ 2 quien expuso lo siguiente:

SV



Considerando:

- i) Que el Contrato de Titularización por medio del cual se constituyó el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos (FTIRTIZ 2) 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 Valto Ignis" 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 y venta con los clientes de Valto Ignis. Por tanto, se solicita a la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores que otorgue la autorización para someter a Régimen de Condominio el inmueble del FTIRTIZ 2 y venta de las áreas privativas que se generen del Régimen de Condominio.

Luego de la anterior exposición la Licenciada Sandra María Munguía Palomo 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 Dos, **ACUERDA:** Someter al Régimen de Condominio el inmueble ubicado en Cantón San Antonio Abad, correspondiente a la ubicación geográfica de San Antonio Abad, San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador e inscrito bajo la matrícula 60686262-00000, en el cual se está construyendo el proyecto Valto Ignis, con la finalidad de obtener las respectivas matrículas individuales de las áreas privativas y autorizando por tanto la enajenación, venta o transferencia a título



oneroso de áreas privativas a constituirse mediante Régimen de Condominio del proyecto Valto Ignis, tomando en cuenta las medidas, descripciones técnicas y matrículas que consten en el Régimen de Condominio que finalmente se inscriba.

5. 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 licenciada Noemí Gómez en representación de Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V. propuso que como secretaria de actuaciones se designe a la licenciada Claudia Arteaga de Ricorp Titularizadora, S.A., por tanto la persona elegida por los tenedores como Secretario de Actuaciones fue la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, representante 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 Izalco Dos (FTIRTIZ 2) acuerda nombrar a la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano como Secretaria de Actuaciones para esta Junta.

La Presidenta y la 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 Dos 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 Dos, a las catorce horas y veinticinco minutos del día veinticinco de febrero del año dos mil veintiséis.


Sandra María Munguía Palomo
Presidenta


Claudia Elizabeth Arteaga Montano
Secretario

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA: Que la presenta fotocopia es
fiel y conforme con su original con el cual confronté y que consta
de cuatro folios, y para los efectos del Artículo treinta de
la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de
Otras Diligencias, firmo y sello la presente, en el distrito de
San Salvador, Municipio de
San Salvador Centro, Departamento de
San Salvador, a los cuatro
del mes marzo del años dos mil veintiseis -



