

Antiguo Cuscatlán, 31 de mayo de 2017.

Asunto: Seguimiento a hecho relevante.  
**Sólida situación financiera del  
Fondo de Titularización**

Licenciado  
Valentín Arrieta Whisonant  
Gerente General  
Bolsa de Valores de El Salvador

Estimado licenciado Arrieta:

En cumplimiento con las obligaciones como emisor de Valores de Titularización, y de acuerdo a los artículos 4 y 5 del instructivo de información bursátil de la Bolsa de Valores de El Salvador, hacemos de su conocimiento que, en relación al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero Uno, en nuestra carta de fecha 23 de los corrientes informamos que **Club de Playas Salinitas S.A. de C.V. (en adelante CPS) confirma el compromiso de solventar la situación de capital de la sociedad**, antes del 30 de septiembre del corriente año, tomando las medidas financieras oportunas y obteniendo las autorizaciones corporativas que de conformidad con la ley y el pacto social de CPS se requieran para tal efecto.

También es importante mencionar que en la carta suscrita por CPS el 23 de los corrientes, **manifiesta el propósito de CPS de continuar operando el negocio en El Salvador**, de forma sólida, transparente y profesional, como hasta la fecha se ha hecho, cumpliendo fielmente las obligaciones adquiridas frente a terceros e incrementando el valor de la inversión de sus accionistas.

Sobre la base de dicha nota, Ricorp Titularizadora, S.A. ha solicitado a CPS una carta que manifieste el compromiso del principal accionista de CPS para capitalizar la sociedad, la forma de

Página 1 de 11



capitalización y un cronograma que detalle las actividades a realizar, instando a que dicho proceso se realice a la mayor brevedad posible.

No omitimos manifestar que como administradores del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01 se dará seguimiento a las medidas financieras y a las autorizaciones corporativas que lleve a cabo CPS, e informará de éstas oportunamente.

A manera de seguimiento y con la finalidad de proporcionar a los inversionistas y al público en general información cierta, oportuna y fidedigna en relación al Fondo de Titularización, Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de emisor de Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, **INFORMA:**

1. Tal como lo expresan las Sociedades Calificadoras de Riesgo de esta emisión<sup>1</sup>, en las dos clasificaciones de riesgo con las que cuenta esta emisión se ha valorado la **alta capacidad de CPS para generar flujos financieros**, lo que se traduce en una **muy alta capacidad de pago** del capital e intereses a los inversionistas en los términos y plazos pactados.

A continuación, un resumen de los informes de clasificación disponibles a esta fecha:

Pacific Credit Rating Calificación: AAA <sup>2</sup>	Zumma Ratings Calificación: AA <sup>3</sup>
“Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con la <b>más alta capacidad de pago del capital e intereses</b> en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía” (Art. 95-B Ley del Mercado de Valores, el resaltado es nuestro)	“Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores <b>cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses</b> en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía” (Art. 95-B Ley del Mercado de Valores, el resaltado es nuestro)

<sup>1</sup> Informe del Comité de Clasificación Ordinario de Zumma Ratings, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo del 25 de octubre de 2016, disponible en <http://www.zummaratings.com/FTRTCPS01jun16.pdf> y el informe del Comité de Clasificación de Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo, del 26 de abril de 2017, disponible en <http://www.ratingspcr.com/uploads/2/5/8/5/25856651/frtcps-201612-fin-tituliz.pdf>

<sup>2</sup> Según Comité de Clasificación del 26 de abril de 2017.

<sup>3</sup> Según Comité de Clasificación Ordinario del 25 de octubre de 2016.



Pacific Credit Rating	Zumma Ratings
<p>“En la calificación de riesgo asignada se ha valorado: (i) la cesión de los primeros ingresos percibidos por el Originador hasta un monto de US\$61,735,708.07; (ii) el hecho que el 100% de los ingresos del Originador son recibidos en una cuenta colectora a nombre del Fondo de Titularización; (iii) la creación de una cuenta restringida que brinda cobertura de las dos próximas cuotas de pago de intereses y capital de los valores de titularización; (iv) <b>la amplia capacidad de Club de Playas Salinitas para generar flujos de efectivo</b>; (v) la destacada posición competitiva del Originador en su industria, beneficiándose de la experiencia y del modelo de negocio de la Cadena Hotelera a la cual pertenece (Hoteles Decameron); y (vi) el conjunto de garantías para fortalecer la emisión de los valores de titularización (cesión de beneficio de póliza de lucro cesante, primera hipoteca sobre inmueble, prenda sin desplazamiento sobre mobiliario y equipo, contrato para que Hoteles Decameron Colombia (HODECOL) realice la administración y operación hotelera de Royal Decameron Salinitas y funcione bajo el estándar Decameron, cesión de beneficios de póliza de seguro contra todo riesgo sobre construcciones, mobiliario y equipo, y fianza solidaria de HODECOL)”.</p>	<p>“La clasificación se fundamenta en la <b>alta capacidad de pago del Fondo de Titularización</b>, debido a la <b>alta generación de ingresos del Originador</b>, así como, a los múltiples respaldos legales y financieros con que cuenta la emisión, de los que se destaca la garantía hipotecaria de los inmuebles propiedad de Club de Playa Salinitas; minimizando los riesgos y dando prioridad al pago del fondo”.</p>

- No obstante la existencia de la causal de disolución, dicha situación **no impacta** la capacidad de generación de flujos. Es así que durante 2016 ingresaron más de US\$46.7 millones y en lo que va de 2017 han ingresado aproximadamente US\$11.9 millones. Es importante mencionar que todos estos ingresos se concentran en la cuenta colectora del Fondo de Titularización, la cual capta el 100% de los ingresos de CPS. Por lo tanto, el

Fondo de Titularización cuenta con una amplia cobertura de ingresos en la cuenta colectora en relación a la cuota mensual de cesión.

**Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas  
Salinitas Cero Uno  
Ingresos del Originador Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en Cta.  
Colectora del FTRTCS01**

Periodo	Ingresos en Cta. Colectora		
	2015	2016	2017
Enero	\$3,612,319.38	\$3,660,514.04	\$3,172,547.14
Febrero	\$3,633,517.84	\$3,594,140.59	\$2,888,690.54
Marzo	\$4,117,795.93	\$3,840,322.35	\$2,843,473.12
Abril	\$3,627,156.69	\$4,515,927.80	\$3,049,316.54
Mayo	\$3,418,613.81	\$3,806,318.19	
Junio	\$4,508,060.79	\$4,809,582.45	
Julio	\$4,358,072.61	\$4,335,367.11	
Agosto	\$3,661,905.16	\$4,548,016.90	
Septiembre	\$3,397,529.59	\$2,824,730.64	
Octubre	\$4,031,043.70	\$4,195,183.18	
Noviembre	\$4,549,899.76	\$3,694,840.89	
Diciembre	\$3,540,983.66	\$2,902,375.49	
<b>Ingresos Totales</b>	<b>\$46,456,898.92</b>	<b>\$46,727,319.63</b>	<b>\$11,954,027.34</b>

3. Además de la amplia cobertura de ingresos, el Fondo de Titularización recibe la cuota mensual de cesión de los **primeros ingresos que genera CPS**. Para el periodo de septiembre de 2016 a mayo de 2017, la cuota mensual de cesión se completó en promedio el día ocho de cada mes, lo que permite contar con los flujos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones del Fondo de Titularización con anticipación.

**FONDO DE TITULARIZACION RICORP TITULARIZADORA CLUB DE  
 PLAYAS SALINITAS 01  
 CONTROL FLUJOS MENSUALES CEDIDOS ORIGINADOR CLUB DE PLAYAS  
 SALINITAS, S.A. DE C.V.  
 PERIODO SEPTIEMBRE 2016 - MAYO 2017**

N° Cuota	Periodo	Cuota de cesión	Fecha en que se completó cuota de cesión
49	sep-16	\$ 631,250.00	07/09/2016
50	oct-16	\$ 631,250.00	08/10/2016
51	nov-16	\$ 631,250.00	07/11/2016
52	dic-16	\$ 631,250.00	09/12/2016
53	ene-17	\$ 631,250.00	07/01/2017
54	feb-17	\$ 631,250.00	09/02/2017
55	mar-17	\$ 631,250.00	08/03/2017
56	abr-17	\$ 631,250.00	10/04/2017
57	may-17	\$ 631,250.00	06/05/2017

4. Producto de la estructura financiera del Fondo de Titularización, este último presenta una **sólida situación financiera** que permite cumplir con las obligaciones con inversionistas por más de un año con los recursos que actualmente se tienen en la cuenta discrecional y en la cuenta restringida.

A esta fecha, el saldo de la cuenta discrecional cubre las próximas dos cuotas trimestrales de pago de intereses y capital de los valores de titularización, mientras que la cuenta restringida brinda cobertura de otras dos cuotas trimestrales de pago de intereses y capital de los valores de titularización.

**Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas  
Salinitas Cero Uno**

**Cobertura de saldos bancarios a favor del Fondo de Titularización al 31 de  
mayo de 2017 en relación a la porción corriente de obligaciones con  
inversionistas**

Fondos Cta. Discrecional al 30/05/17 (contabilidad)	\$	3236,321.47
Fondos Cta. Restringida	\$	4832,685.75
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b>8069,007.22</b>
<b><u>Pagos a Inversionistas</u></b>		
Al 17/06/2017	\$	1913,116.44
Al 17/09/2017	\$	1890,077.05
Al 17/12/2017	\$	1862,029.11
Al 17/03/2018	\$	1834,482.02
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b>7499,704.62</b>
Excedente	\$	569,302.60

5. Además de la liquidez interna con la cuenta el Fondo de Titularización, la estructura de la emisión cuenta con diversas garantías a favor de los Tenedores de Valores, entre las que se encuentran:

- a. Una fianza solidaria otorgada por HODECOL, S.A., por el monto de US\$4.2 millones;
- b. Garantía hipotecaria sobre el inmueble valuado en septiembre de 2016 por un perito registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero en más de US\$68 millones;
- c. Garantía prendaria sobre mobiliario y equipo por aproximadamente US\$6.5 millones;
- d. La cesión de beneficios de la póliza de seguro contra todo riesgo por el monto de US\$41.5 millones; y
- e. La cesión de beneficios de la póliza de lucro cesante por dos cuotas de capital e intereses de la emisión;

6. En relación al desempeño financiero del Originador, el contrato de cesión de derechos sobre flujos financieros futuros suscrito en fecha 01 de agosto de 2012 contempla la

Página 6 de 11



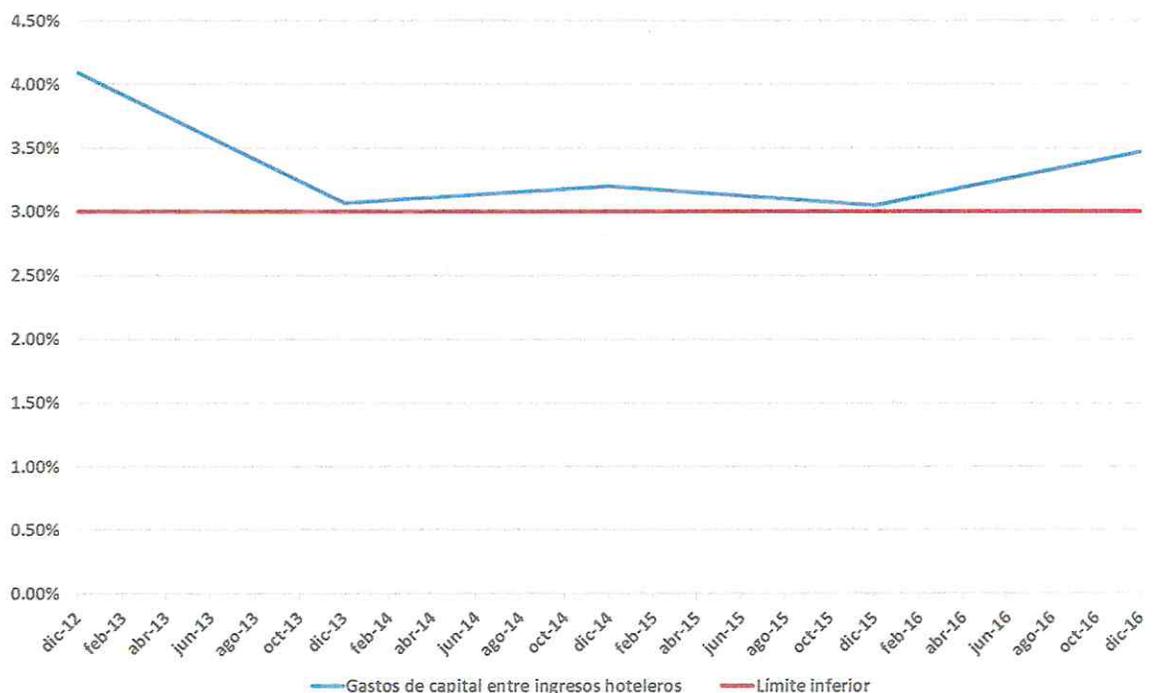
obligación de CPS de cumplir con ciertas razones financieras, que tienen como finalidad requerir el cumplimiento de metas en relación a la inversión de capital en el Hotel, el nivel de apalancamiento y sobretodo la capacidad de generación de flujos financieros futuros.

Para realizar el cálculo de dichas razones financieras se cuenta con una entidad independiente que para tal efecto efectúa una revisión de las cifras presentadas por la administración de CPS, y selecciona y revisa en forma aleatoria las operaciones y controles internos usados para la preparación de los estados financieros a efecto de obtener evidencia sobre los controles y cifras presentadas.

Como resultado, la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. ha conocido del cumplimiento trimestral y anual de las razones financieras, concluyéndose que se han cumplido las metas establecidas en el contrato de cesión de derechos.

El cumplimiento de las razones financieras, históricamente, ha sido el siguiente:

### 1. GASTOS DE CAPITAL ENTRE INGRESOS HOTELEROS



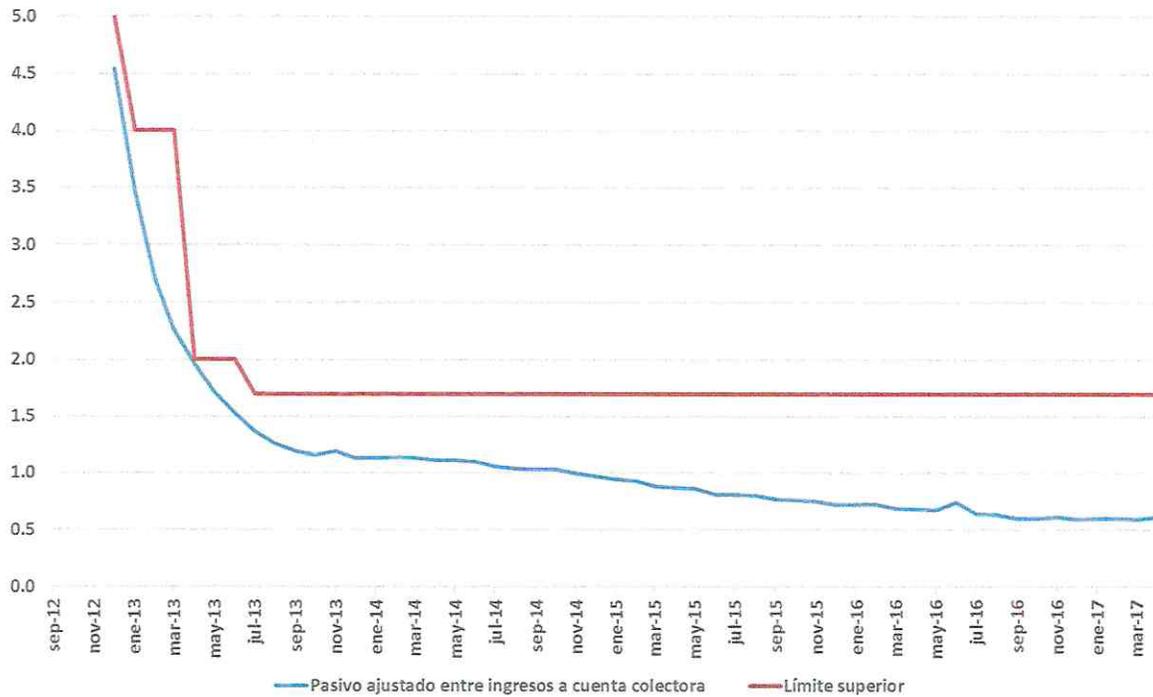

**2. PASIVO AJUSTADO ENTRE PATRIMONIO**



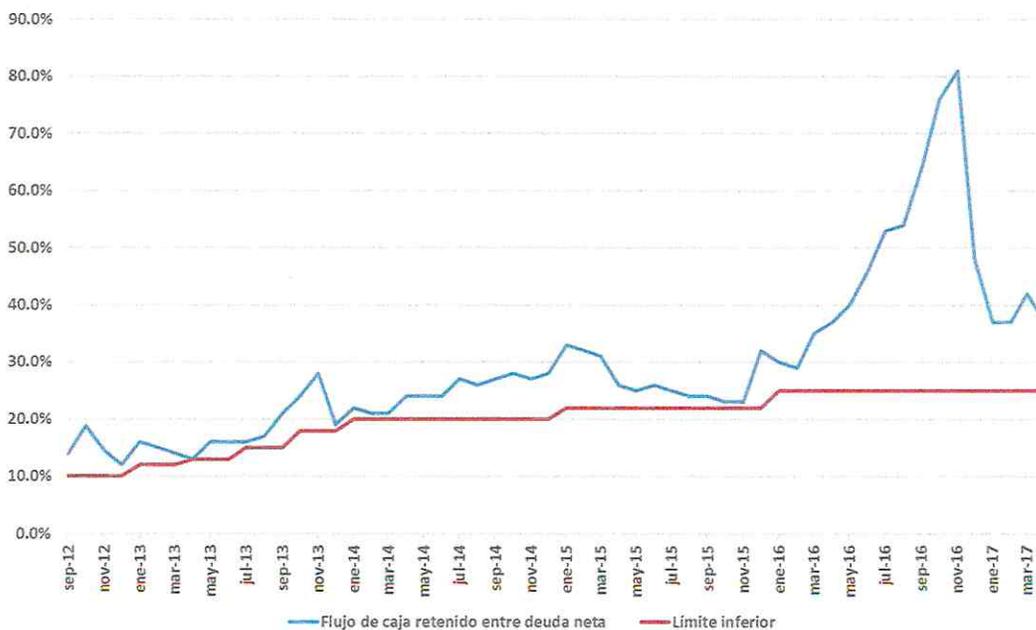
**3. INGRESOS A CUENTA COLECTORA ENTRE FLUJOS CEDIDOS**



**4. PASIVO AJUSTADO ENTRE INGRESOS A CUENTA COLECTORA**

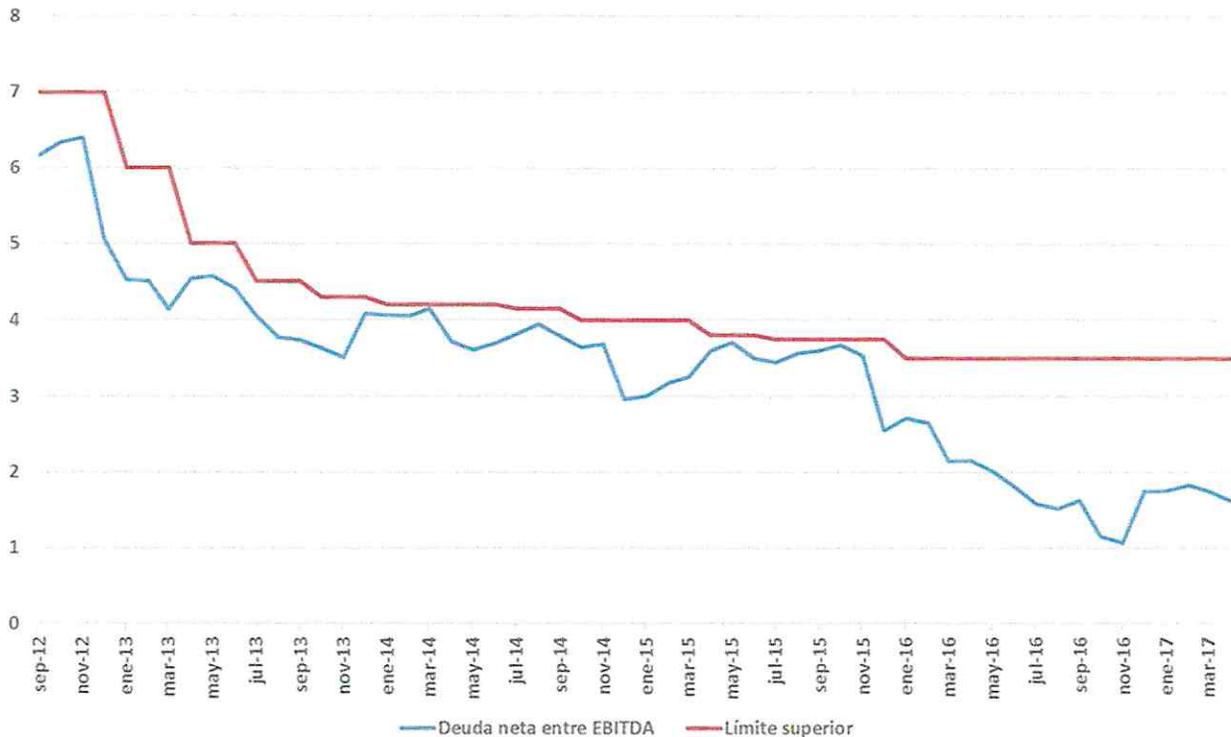


**5. FLUJO DE CAJA RETENIDO ENTRE DEUDA NETA**



CR

## 6. DEUDA NETA ENTRE EBITDA



- Que este día Ricorp Titularizadora, S.A. participó como observador en la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas de CPS, en la cual dentro de la agenda ordinaria se conocieron y aprobaron los Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2016, los cuales reflejan que el patrimonio de la sociedad asciende a US\$21,912,588.

Todo lo anteriormente informado, nos permite concluir que el Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01 cuenta con una sólida posición financiera y liquidez para el cumplimiento de sus obligaciones.

También es importante mencionar que en la carta suscrita por CPS el 23 de los corrientes, manifiesta el propósito de CPS de continuar operando el negocio en El Salvador, de forma sólida, transparente y profesional, como hasta la fecha se ha hecho, cumpliendo fielmente las obligaciones adquiridas frente a terceros e incrementando el valor de la inversión de nuestros accionistas.

Finalmente, como administradores del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01 reiteramos que se dará seguimiento a las medidas financieras y a las autorizaciones corporativas que lleve a cabo CPS, e informará de éstas oportunamente.

Atentamente,

  
José Carlos Bonilla Larreynaga

Apoderado General Administrativo

Ricorp Titularizadora, S.A. Administradora del Fondo de Titularización FTRTCPS 01

**RICORP  
TITULARIZADORA, S.A.**

C.C.: Lic. Ana Virginia Samayoa. Superintendente Adjunta de Valores. Superintendencia del Sistema Financiero.

Lic. Sandra Munguía. Vicepresidenta. Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Representante de los Tenedores de Valores con cargo al FTRTCPS 01.

Lic. José Andrés Morán. Gerente. Zumma S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Lic. Wilfredo Galicia. Apoderado. Pacific Credit Rating Clasificadora de Riesgo.

Lic. Ricardo Cuéllar. Oficial de Cumplimiento de las Razones Financieras.

Lic. Manuel Enrique Peña Durán. Representante Legal. Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.