



Memoria anual 2013

Fondo de Titularización Ricorp

Titularizadora Club de Playas Salinitas 01

I.	Mensaje del Presidente	3
II.	Identificación del Fondo.....	6
III.	Descripción y características	7
IV.	Factores de riesgo	9
V.	Informe del Auditor Externo y Estados Financieros.....	13
VI.	Informe del Auditor Externo sobre los sistemas de control interno.....	41

I. Mensaje del Presidente

Estimados Directores:

Con gran satisfacción presento a ustedes la memoria anual 2013 del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01.

Con el inicio de operaciones en diciembre de 2011, Ricorp Titularizadora emprendió la labor de estructurar el Fondo de Titularización para Club de Playas Salinitas S.A. de C.V., proceso en el cual se contrataron los servicios de Figueroa Jiménez & Co. para realizar la valuación de los flujos financieros futuros y la razonabilidad del modelo financiero.

Por otra parte, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, fue nombrada como Representante de Tenedores, sociedad que cuenta con amplia experiencia como Representante de Tenedores. Además, la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, nombró a KPMG como la firma que se encargará de realizar la auditoría externa del Fondo de Titularización.

La emisión obtuvo dos clasificaciones de riesgo, AAA por PCR y AA por Equilibrium, lo que equivale a tener la mejor calificación de riesgo comparada con todas las emisiones de valores de titularización realizadas a la fecha en el mercado bursátil salvadoreño. Estas clasificaciones han sido confirmadas por los comités de evaluación de ambas clasificadoras durante todo el año 2013,

Luego de un arduo proceso, la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, obtuvo la autorización del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-30/2012 celebrada el 25 de julio de 2012, obteniendo el asiento registral EM- 0015- 2012.

Con dicha autorización, el día 1° de agosto de 2012 se procedió a firmar los contratos de titularización, cesión de derechos sobre flujos financieros futuros, contrato de administración de activos titularizados, el convenio de administración de cuentas bancarias, entre otros.

La integración total del Fondo se materializó el 13 de septiembre de 2012, con la adición al asiento registral de la certificación de integración emitida por Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, Representante de Tenedores.

I. Mensaje del Presidente

El Fondo de Titularización estructurado cuenta con elementos innovadores que le han permitido obtener las calificaciones de riesgo antes mencionadas. Estos elementos consisten en que además de la cesión de derechos sobre flujos financieros futuros por valor de US\$61.7 millones de dólares se constituyeron garantías reales y personales a favor de los tenedores de valores, cesión de derechos sobre pólizas de seguro de lucro cesante y contra todo riesgo. Así como la contratación de ACC Asociados como Oficial de Cumplimiento para dar seguimiento mensual con metas trimestrales, durante la vigencia de la emisión, a las razones financieras establecidas en el contrato de cesión de derechos sobre flujos financieros futuros.

La emisión por US\$45 millones fue colocada en un 90.51% el día de la colocación, el 14 de septiembre de 2012. El 39.8% de la emisión fue adquirido por inversionistas extranjeros y un 60.2% por inversionistas nacionales. La emisión se colocó en un 100% el día 26 de octubre de 2012.

Con la colocación en el mercado primario, se inició con la administración del Fondo de Titularización, en la cual, se mantiene un monitoreo continuo sobre la cesión de los flujos financieros futuros, control sobre los ingresos y gastos del fondo, envío de información al Representante de Tenedores, preparación de Estados Financieros del Fondo, cumplimiento de obligaciones para con la Superintendencia del Sistema Financiero, entre otras.

La segunda Junta de Tenedores se llevó a cabo el día 25 de abril de 2013, en la que se contó con la participación de más del 50% de los Tenedores de Valores. En esta sesión se presentaron los Estados Financieros del Fondo y el Informe de cumplimiento de las razones financieras calculadas por el Oficial de cumplimiento del Fondo de Titularización.

Cabe mencionar que la presentación de Estados Financieros atiende las directrices establecidas en la normativa de la Superintendencia del Sistema Financiero, en donde el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo acumula ingresos de forma lineal, mientras que los gastos se contabilizan por acumulación o devengo

I. Mensaje del Presidente

Esta forma de contabilizar los ingresos y gastos, nos llevan a presentar un Estado de Determinación de Excedentes con déficit, sin embargo, un análisis comparativo de los ingresos y gastos reales, versus lo que se había proyectado en el modelo financiero del Fondo, permiten establecer que en términos de flujo de efectivo, tanto los ingresos como los gastos se encuentran dentro de los límites establecidos.

Durante 2014 tendremos la misión de continuar con el buen desempeño del trabajo realizado hasta la fecha, con el compromiso de honrar las obligaciones adquiridas.

Señores Directores, esperamos que los resultados de esta gestión sean de su complacencia, por lo que les solicitamos aprobar la memoria anual de 2013, así como el Balance y Estados de Determinación de Excedentes que serán presentados.

LIC. ROLANDO DUARTE S.
DIRECTOR PRESIDENTE

II. Identificación del Fondo

Denominación del Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, denominación que podrá abreviarse “FTRTCPS 01”.
Denominación del Originador:	Club de Playas Salinitas S.A. de C.V.
Denominación de la Sociedad Titularizadora:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Denominación de la emisión:	Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, cuya abreviación es VTRTCPS 01.
Asiento registral	EM- 0015- 2012
Naturaleza del valor:	Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas cero uno.
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas cero uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto máximo de la emisión:	Hasta US\$45,000,000.00

III. Descripción y características

Descripción:

El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01 – FTRTCPS 01 – se crea con el fin de titularizar los derechos sobre flujos financieros futuros provenientes de:

- Los ingresos generados por la operación del Hotel Royal Decameron Salinitas;
- La recuperación de la venta de los contratos del programa Multivacaciones Decameron generados en El Salvador y Guatemala;
- Los ingresos por comisiones del exterior provenientes de Atlantic Management and Hotels, S.A., (AMHSA), por operaciones relacionadas exclusivamente con la operación en El Salvador o cualquier otro tour operador en el exterior por operaciones relacionadas con Grupo Decameron y relacionadas exclusivamente en El Salvador;
- Y cualquier otro ingreso futuro no contemplado al momento de la emisión, que pudiera recibir Club de Playas Salinitas S.A. de C.V., durante la vigencia de la emisión.

Principales Características:

- Tramos de la Emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un único tramo.
- Plazo de la emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de ciento veinte meses.
- Respaldo de la Emisión. La emisión se encuentra respalda por la cesión de derechos sobre flujos financieros futuros, además se tiene una cuenta restringida que respalda el pago de hasta dos cuotas de capital e intereses, un convenio de administración de cuentas bancarias que funciona como respaldo operativo de la emisión, y la cesión de las pólizas de seguro de lucro cesante y contra todo riesgo.

III. Descripción y características

- Garantía de la Emisión: La presente emisión está garantizada con:
 - 1- Primera hipoteca sobre el inmueble propiedad de Club de Playas Salinitas S.A. de C.V. en El Salvador, valuado por un perito independiente registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero en \$58,001,584.70
 - 2- Prenda sin desplazamiento sobre el 100% del equipo y mobiliario del hotel valuado en \$6,525,643.57
 - 3- Fianza Solidaria de Hoteles Decameron Colombia, S.A. hasta por US\$4,200,00.00
- Tasa de interés: La Sociedad Titularizadora con Cargo al Fondo de Titularización, pagará intereses de forma trimestral sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular durante todo el período de vigencia de la emisión que se calcularán con base en el año calendario. La Tasa de Interés es del 6.5% y es fija por la totalidad del plazo.
- Forma de Amortización de Capital: El capital será amortizado trimestralmente a partir de la primera fecha establecida de pago, contando con un período de gracia de pago de capital de dos años, es decir que la primera cuota de amortización de capital ocurrirá en el mes 27 de iniciado el plazo.
- Forma de representación de los valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta en la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- Bolsa en la que se inscribe la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
- Representante de Tenedores de Valores: Lafise Valores de El Salvador, Sociedad Anónima de Capital Variable, Casa de Corredores de Bolsa.
- Clasificación de riesgo:
 - AAA, Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V.
 - AA, Equilibrium, Sociedad Anónima de Capital Variable.
- Los valores podrán ser redimidos anticipadamente parcial o totalmente después de su colocación, de conformidad a lo regulado en las características de la emisión. Si se redime en el primer año, la redención se efectuará al ciento cuatro por ciento, al segundo año se pagará el ciento tres por ciento, durante el tercer año al ciento dos por ciento, y a partir del cuarto año al cien por ciento del valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.

IV. Factores de riesgo

Los factores de riesgo asociados a la cesión de derechos de flujos financieros futuros generados por Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. se presentan a continuación:

1. Riesgos de la Emisión

Riesgo de Liquidez. Es el riesgo que un inversionista no pueda obtener liquidez financiera mediante la venta de los Valores de Titularización en el mercado secundario local o mediante la realización de operaciones de reporto a nivel local.

A pesar de que el riesgo en mercado secundario existe, y que los Valores de Titularización se reconocen como un producto financiero de reciente incursión en el mercado de valores salvadoreño, la experiencia en el mercado demuestra que se trata de valores potencialmente líquidos, por lo que el inversionista puede realizar operaciones de venta o reportos con facilidad.

Riesgo de Mercado. Es el riesgo de posibles pérdidas en que podrían incurrir los inversionistas debido a cambios en los precios de los Valores de Titularización por variaciones en las tasas de interés del mercado y otras variables exógenas.

Ricorp Titularizadora, S.A. publicará la información requerida por la Superintendencia del Sistema Financiero a efectos de que los inversionistas cuenten periódicamente con la información financiera del Fondo.

Riesgo de Tasa de Interés. Es el riesgo de cambio en las tasas de interés en el mercado para instrumentos de similar plazo y riesgo que puedan ser más competitivas que la tasa fija de la presente emisión de Valores de Titularización.

Frente a este riesgo, se ha ofrecido a los inversionistas una tasa fija durante el plazo de la emisión.

2. Riesgos del Fondo de Titularización

Riesgo de Mora. Riesgo asociado a una posible disminución en el pago de los servicios que presta Club de Playas Salinitas S.A. de C.V., este riesgo se refiere a cualquier evento que redunde a una disminución en los ingresos de la institución.

IV. Factores de riesgo

Este riesgo ha sido considerado por la Gerencia de Estructuración de Emisiones en la elaboración del modelo financiero y a la hora de proyectar los flujos financieros del Fondo, incorporando márgenes de seguridad, considerando la estacionalidad de los ingresos, solicitando garantías a terceros, haciendo uso de seguros contra daños y de lucro cesante, etc.

Riesgo regulatorio. Club de Playas Salinitas S.A. de C.V. es una entidad regulada por las Leyes de El Salvador y cuenta con beneficios fiscales provistos por la Ley de Turismo de El Salvador. Cambios regulatorios podrían ocasionar un impacto en la rentabilidad y generación de flujos de la institución.

A pesar de que este es un riesgo que depende de la voluntad política, la Gerencia de Estructuración de Emisiones ha considerado en la proyección de los flujos, márgenes de seguridad ante eventualidades como cambios en el régimen fiscal.

Riesgo por desastres naturales. Dado que la prestación de los servicios de Club de Playas Salinitas S.A. de C.V. se encuentra directamente relacionada al buen estado de sus instalaciones, si estas llegaran a sufrir deterioro o una destrucción total o parcial ocasionada por un fenómeno natural, se podría afectar la generación de ingresos por parte del originador.

Para mitigar este riesgo se ha contratado una póliza de lucro cesante, la cual ante las situaciones establecidas, cubrirá los pagos relacionados con la titularización por hasta seis meses. Los beneficios de dicha póliza deberán ser cedidos a favor de la Sociedad Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización. Adicionalmente se cuenta con 2 trimestres de pago de amortización de capital e intereses depositados en una cuenta restringida. Con lo cual se cubre hasta un año de servicio de deuda sin que la empresa reporte ingresos.

Riesgo estratégico. Un cambio en la dirección estratégica y modelo de negocios por parte Club de Playas Salinitas S.A. de C.V. podría repercutir en un cambio material adverso sobre los flujos de ingresos generados por la institución. Para controlar este riesgo se suscribirá un contrato de administración y operación hotelera que permita minimizar este riesgo.

Riesgo de calamidad nacional. Si por algún motivo de calamidad nacional los turistas no pudieran llegar a las instalaciones de Club de Playas Salinitas S.A. de C.V. sus ingresos podrían verse reducidos.

IV. Factores de riesgo

Para mitigar este riesgo se ha contratado una póliza de lucro cesante, el cual ante las situaciones establecidas, cubrirá los pagos relacionados con la titularización por hasta seis meses. Los beneficios de dicha póliza deberán ser cedidos a favor de la Sociedad Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización. Adicionalmente se cuenta con 2 trimestres de pago de amortización de capital e intereses depositados en una cuenta restringida. Con lo cual se cubre hasta un año de servicio de deuda sin que la empresa reporte ingresos.

3. Riesgos de la Sociedad Administradora del Fondo

Riesgo de Mercado. Es el riesgo de posibles pérdidas en que podría incurrir el Fondo de Titularización por las inversiones realizadas con los flujos del Fondo por la Sociedad Titularizadora en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización.

Para minimizar este riesgo, se deberán definir los criterios de inversión de los flujos financieros del Fondo se delimite las inversiones permitidas y las no permitidas de acuerdo al nivel de riesgo moderado. Dicho régimen se plasmará en el contrato de titularización de activos.

Riesgo Legal. Es el riesgo derivado de la suscripción de los contratos utilizados en el proceso de titularización (contrato de titularización, cesión a título oneroso de los derechos sobre flujos financieros futuros, convenio de administración de cuentas bancarias, entre otros). En dichos contratos debe plasmarse el marco de actuación que permita hacer frente al incumplimiento de obligaciones por parte del Originador, así como diversos aspectos operativos que permitan un desarrollo normal en la labor de administración del Fondo.

Además, en observancia de la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos, el Oficial de Cumplimiento de Ricorp Titularizadora, S.A. deberá formar el expediente con la información del originador y solicitar la respectiva declaración jurada.



V. Informe del Auditor Externo y Estados Financieros

**FONDO DE TITULARIZACIÓN -
RICORP TITULARIZADORA - CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01**
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

**FONDO DE TITULARIZACIÓN - RICORP TITULARIZADORA –
CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01**

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Balances Generales del Fondo

Estados de Determinación de Excedentes del Fondo

Estados de Flujos de Efectivo del Fondo

Notas a los Estados Financieros



KPMG, S.A.
Calle Loma Linda N° 266
Colonia San Benito
Apartado Postal 05-151
San Salvador, El Salvador

Teléfono: (503) 2213-8400
Fax: (503) 2245-3070
e-mail: SV-FMkpmg@kpmg.com

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. y a la
Junta General de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización
Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01:

Introducción

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A. subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V., los cuales comprenden los balances generales del Fondo al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y los estados de determinación de excedentes del Fondo y de flujos de efectivo por los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013 y del 1 de agosto al 31 de diciembre de 2012, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros antes mencionados han sido preparados por la Administración con base al Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos vigente en El Salvador.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos vigente en El Salvador, y del control interno que la Administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos la base de nuestra opinión de auditoría.



Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01 al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013 y del 1 de agosto al 31 de diciembre de 2012, de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos vigente en El Salvador.

Base de Contabilidad

Sin calificar nuestra opinión por la siguiente circunstancia, llamamos la atención a las notas (2) y (3) a los estados financieros que describen las bases de contabilización. Los estados financieros están preparados de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos vigente en El Salvador; en consecuencia, estos estados financieros deben ser leídos e interpretados en base a las políticas y criterios contables detallados en las notas (2) y (3) a los estados financieros.

KPMG, S.A.
Registro N° 422

Ciro Rómulo Mejía González
Socio
Registro N° 2234



24 de enero de 2014
San Salvador, El Salvador

FONDO DE TITULARIZACIÓN – RICORP TITULARIZADORA – CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Balances Generales del Fondo

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Activo</u>			
Activo corriente:			
Bancos	4, 19 (c)	2,740,495.94	1,107,638.55
Cartera de inversiones	12, 19 (c)	3,898,648.44	3,898,648.44
Activos en titularización	5	6,060,000.00	4,646,000.00
Rendimientos por cobrar		3,925.35	3,664.30
Total activo corriente		<u>12,703,069.73</u>	<u>9,655,951.29</u>
Activo no corriente:			
Activos en titularización - largo plazo	5	49,615,708.07	55,675,708.07
Gastos de colocación		81,741.98	91,118.47
Total activo no corriente		<u>49,697,450.05</u>	<u>55,766,826.54</u>
Total activo		<u><u>62,400,519.78</u></u>	<u><u>65,422,777.83</u></u>
<u>Pasivo</u>			
Pasivo corriente:			
Documentos por pagar	7	110,811.80	11,861.00
Comisiones por pagar	6	617.36	750.83
Honorarios profesionales por pagar	6	0.00	600.00
Otras cuentas por pagar	6	658.33	853.33
Obligaciones por titularización de activos - corto plazo	8	1,526,455.48	111,885.29
Impuestos y retenciones por pagar	15	54,908.06	54,758.04
Total pasivo corriente		<u>1,693,451.03</u>	<u>180,708.49</u>
Pasivo no corriente:			
Obligaciones por titularización de activos - largo plazo	8	43,593,750.00	45,000,000.00
Ingresos diferidos		18,678,374.00	20,820,927.89
Total pasivo no corriente		<u>62,272,124.00</u>	<u>65,820,927.89</u>
Excedente acumulado del Fondo de Titularización			
Reservas de excedentes anteriores		(578,858.55)	0.00
Excedente del ejercicio		(986,196.70)	(578,858.55)
		<u>(1,565,055.25)</u>	<u>(578,858.55)</u>
Total pasivo		<u><u>62,400,519.78</u></u>	<u><u>65,422,777.83</u></u>

Las notas que se acompañan en las páginas 6 a 19 son parte integral de los estados financieros.

FONDO DE TITULARIZACIÓN – RICORP TITULARIZADORA – CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Estados de Determinación de Excedentes del Fondo

Por los períodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013 y del 1 de agosto al 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos:			
Ingresos de operación y administración		2,142,553.89	616,351.12
Ingresos por inversiones		116,729.82	23,157.54
Otros ingresos		0.00	14,869.23
Total ingresos		<u>2,259,283.71</u>	<u>654,377.89</u>
Egresos:			
Gastos de administración y operación			
Por administración y custodia		8,489.14	3,360.36
Por clasificación de riesgo		25,000.00	13,000.00
Por auditoría externa y fiscal		6,800.00	1,800.00
Por servicios de valuación		7,000.00	18,000.00
		<u>47,289.14</u>	<u>36,160.36</u>
Gastos financieros			
Intereses valores titularización	8	<u>2,932,991.67</u>	<u>839,139.34</u>
Gastos por provisiones y amortizaciones			
Amortización en gastos de colocación de valores		<u>9,376.49</u>	<u>2,697.34</u>
Otros gastos			
Otros gastos	14	<u>255,823.11</u>	<u>355,239.40</u>
Total gastos		<u>3,245,480.41</u>	<u>1,233,236.44</u>
Déficit del ejercicio		<u>(986,196.70)</u>	<u>(578,858.55)</u>

Las notas que se acompañan en las páginas 6 a 19 son parte integral de los estados financieros.

FONDO DE TITULARIZACIÓN – RICORP TITULARIZADORA – CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Estados de Flujos de Efectivo del Fondo

Por los períodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013 y del 1 de agosto al 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Déficit del ejercicio		(986,196.70)	(578,858.55)
Ajustes para conciliar el déficit del ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación:			
Aumentos o disminuciones en activos:			
Rendimientos por cobrar		(261.05)	(3,664.30)
Activos en titularización		2,503,446.11	(39,500,780.18)
Gastos de colocación		9,376.49	(91,118.47)
Aumentos o disminuciones en pasivos:			
Documentos por pagar		98,950.80	11,861.00
Comisiones por pagar		(133.47)	750.83
Honorarios profesionales por pagar		(600.00)	600.00
Otras cuentas por pagar		(195.00)	853.33
Impuestos y retenciones por pagar		150.02	54,758.04
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación		<u>1,624,537.20</u>	<u>(40,105,598.30)</u>
Flujos de efectivo usado en actividades de inversión:			
Cartera de inversión		<u>0.00</u>	<u>(3,898,648.44)</u>
Flujos de efectivo provistos por actividades de financiamiento:			
Obligaciones por titularización		<u>8,320.19</u>	<u>45,111,885.29</u>
Aumento neto en el efectivo y equivalente de efectivo		1,632,857.39	1,107,638.55
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del período		<u>1,107,638.55</u>	<u>0.00</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período		<u><u>2,740,495.94</u></u>	<u><u>1,107,638.55</u></u>

Las notas que se acompañan en las páginas 6 a 19 son parte integral de los estados financieros.

FONDO DE TITULARIZACIÓN - RICORP TITULARIZADORA – CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Nota (1) Constitución e Inscripción en el Registro Público Bursátil

Del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01 quedó constituido de pleno derecho de acuerdo a lo establecido en los Artículos 44 y 47 de la Ley de Titularización de Activos, en el acto de otorgamiento de escritura pública del Contrato de Titularización de Activos otorgado ante los oficios del doctor Raúl Ernesto Melara Morán en fecha 1 de agosto de 2012 por la Sociedad Titularizadora Ricorp Titularizadora, S.A. y el Representante de los Tenedores de Valores, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01 por monto de hasta US\$45,000,000 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-06/2012 de fecha 17 de mayo de 2012 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-06/2012, de fecha 22 de mayo de 2012. Los cambios de dicha emisión fueron autorizados por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión JD-08/2012 de fecha 5 de julio de 2012 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión JD-10/2012 de fecha 10 de julio de 2012. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 30/2012 de fecha 25 de julio de 2012 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2012 el 12 de septiembre de 2012.

De la Sociedad Titularizadora

Ricorp Titularizadora, S.A. administradora del Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01, obtuvo la autorización de constitución de la Sociedad por parte del Consejo Directivo de la Ex-Superintendencia de Valores (hoy incorporada en la Superintendencia del Sistema Financiero) en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social el 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011. Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes, en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011 el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil asiento TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011, obteniendo la autorización de su Junta Directiva para ser inscrita como Emisor de Valores, en sesión N° JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012, recibiendo de la Bolsa de Valores de El Salvador la autorización de inscripción como emisor de valores en sesión de Junta Directiva N° JD-03/2012 de fecha 21 de febrero de 2012, y posteriormente la autorización del Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada bajo asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

**FONDO DE TITULARIZACIÓN - RICORP TITULARIZADORA –
CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01**

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Nota (2) Principales Políticas Contables

Las políticas contables más importantes adoptadas por el Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01, en adelante “El Fondo”, reflejan la aplicación de normas contables contenidas en el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos vigente en El Salvador. En aquellos casos en que dicho Manual y Catálogo de Cuentas no contenga un lineamiento específico, se siguen los lineamientos contenidos en las Normas Internacionales de Información Financiera. Los criterios contables utilizados son detallados en la nota (3) a los estados financieros.

Nota (3) Criterios Contables Utilizados

(a) Período contable

El ejercicio contable del Fondo de Titularización inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

(b) Bases de preparación y presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para Fondos de Titularización de Activos vigente en El Salvador. Conforme a dicho manual, los estados financieros del Fondo de Titularización son el Balance General del Fondo y el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo.

(c) Bases de medición

Los estados financieros del Fondo han sido preparados al costo histórico.

(d) Moneda de medición y presentación de los estados financieros

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador desde el año 2001.

(e) Corrección monetaria

Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a Dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción.

(f) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar simultáneamente a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad.

Los instrumentos financieros incluidos en los estados financieros son los siguientes:

- Efectivo y equivalentes (incluyendo depósitos bancarios).
- Cartera de inversiones – depósitos a plazo.
- Cuentas y documentos por cobrar.

**FONDO DE TITULARIZACIÓN - RICORP TITULARIZADORA –
CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01**

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

- Cuentas y documentos por pagar.
- Activos en titularización.
- Obligaciones por titularización de activos.

Los instrumentos financieros son medidos inicialmente al precio de la transacción, y al final de cada período que se informa se miden al costo. Los activos en titularización y las obligaciones por titularización de activos, se miden a los valores establecidos en los contratos respectivos que incluyen tanto el principal como el interés no devengado, conforme lo establecido en la normativa contable regulatoria correspondiente.

(g) *Efectivo*

El efectivo y equivalente incluye el dinero o su equivalente y depósitos bancarios en cuentas corrientes.

(h) *Activo titularizado*

Los Activos Titularizados son contabilizados conforme al valor que los activos o derechos fueron adquiridos del originador para conformar el Fondo de Titularización, los cuales se clasifican y registran como Activos en Titularización de corto y largo plazo.

(i) *Provisiones*

Se establecen provisiones por activos o pasivos producto de gastos o ingresos correspondientes a la operatividad del Fondo de Titularización.

(j) *Otros activos corrientes*

Los otros activos corrientes son registrados en el momento que son adquiridos a su costo de adquisición. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existen dichos activos.

(k) *Impuesto sobre la renta*

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto diferido y el impuesto corriente. El impuesto corriente se calcula conforme a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, mientras que el impuesto sobre la renta diferido se registra cuando existen diferencias entre el tratamiento contable y el tratamiento fiscal de ciertas partidas. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no existen diferencias temporarias que den origen a impuesto diferido.

(l) *Derechos sobre excedentes de patrimonios separados*

Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados son definidos en el momento que estos se constituyen. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el Fondo no tiene derechos sobre excedentes de patrimonios separados.

(m) *Gastos de emisión y colocación de valores de deuda*

Los gastos de emisión como son los de estructuración de la emisión son reconocidos en el momento en que se incurren, mientras que los de colocación de valores de deuda se amortizan durante la vigencia de la emisión.

**FONDO DE TITULARIZACIÓN - RICORP TITULARIZADORA –
CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01**

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(n) *Gastos de operación y financieros*

Los gastos de administración y operación y gastos financieros son reconocidos sobre la base de acumulación.

(o) *Ingresos de operación*

Los ingresos por activos titularizados e inversiones se reconocen así:

- Ingresos de administración y operación, incluye principalmente ingresos por activos titularizados. se reconoce sobre la base de línea recta durante el plazo de la titularización. El ingreso correspondiente a los períodos futuros se reconoce como pasivo bajo el rubro de Ingresos Diferidos en el balance general del Fondo.
- Ingreso por inversiones y otros ingresos, se reconoce sobre la base de devengado.

(p) *Flujos de efectivo*

Los flujos de efectivo en el estado de flujos de efectivo, se clasifican en las siguientes categorías: flujos de efectivo por actividades de operación, por actividades de inversión y por actividades de financiamiento.

Nota (4) Bancos

Al 31 de diciembre el saldo de efectivo en bancos se integra de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuenta colectora		
Banco de América Central, S.A. (nota 19 (c))	464,311.80	365,361.00
Cuenta discrecional		
Banco de América Central, S.A.	<u>2,276,184.14</u>	<u>742,277.55</u>
	<u>2,740,495.94</u>	<u>1,107,638.55</u>

Nota (5) Activo Titularizado

Al 31 de diciembre los activos en titularización se integran así:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos en Titularización – corto plazo	6,060,000.00	4,646,000.00
Activos en Titularización – largo plazo	<u>49,615,708.07</u>	<u>55,675,708.07</u>
	<u>55,675,708.07</u>	<u>60,321,708.07</u>

FONDO DE TITULARIZACIÓN - RICORP TITULARIZADORA – CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Los Activos Titularizados fueron transferidos al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01, el 1 de agosto de 2012 mediante el otorgamiento de Contrato de Cesión de Derechos a Título Oneroso sobre Flujos Financieros Futuros libres de impuestos por parte del originador Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. a Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administrador del Fondo de Titularización, y comprenden la cesión, transferencia y tradición de los primeros ingresos percibidos mensualmente luego de la fecha de corte hasta un monto de US\$61,735,708.07, los cuales se transferirán a partir del día uno de cada mes.

La cesión de flujos financieros futuros comprende los ingresos percibidos por Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en concepto de: la operación hotelera del Hotel Royal Decameron Salinitas, provenientes de la facturación de servicios de habitación, paquetes de “todo incluido”, ingresos por alimentos, bebidas, transporte, tours, spa, discoteca, centro de convenciones, telecomunicaciones, lavandería, la venta de todo tipo de artículos o bienes, cánones percibidos y cualquier otro servicio generado por la empresa actual o futuro, bajo cualquier concepto; la recuperación de la venta y cualquier comisión proveniente de los Contratos del Programa Multivacaciones Decameron, que se generen en El Salvador y Guatemala; ingresos por comisiones o por cualquier otro concepto del exterior provenientes de Atlantic Management and Hotels International, S.A. (“AMHSA”) por operaciones relacionadas exclusivamente con la operación en El Salvador o cualquier otro tour operador en el exterior por operaciones relacionadas con Grupo Decameron por operaciones realizadas exclusivamente en El Salvador; cualquier otro ingreso futuro no contemplado al momento de la emisión, que pudiera recibir Club de Playas Salinitas S.A. de C.V. durante la vigencia de la emisión.

El Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01 fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 30/2012 del 25 de julio de 2012, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2012 del 12 de septiembre de 2012 tal como lo establece el artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores.

Principales características de la emisión:

- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo y con cargo a dicho Fondo.
- Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01, que puede abreviarse “FTRTCPS 01”.
- Denominación del Originador: Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.
- Denominación de la Sociedad Titularizadora: Ricorp Titularizadora, S.A.
- Denominación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización - Títulos de Deuda a cargo del FTRTCPS 01: Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

**FONDO DE TITULARIZACIÓN - RICORP TITULARIZADORA –
CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01**

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

- Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01, cuya abreviación es VTRTCPS 01.
- Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTRTCPS 01.
- Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda a cargo al FTRTCPS 01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- Monto de la emisión: US\$45,000,000.00.
- Tramos de la emisión: La emisión tendrá un único tramo.
- Denominación del Tramo: VTRTCPS 01- Tramo 1.
- Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2012.
- Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2012.
- Precio Base: 97.572%.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de Cien dólares de los Estados Unidos de América.
- Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la emisión: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.
- Fecha de vencimiento: 17 de septiembre de 2022.
- Tasa de Interés: la tasa de interés será fija, por la totalidad del plazo en un 6.5% anual.
- Rendimiento bruto sobre precio base: 7.00% anual.
- Interés Moratorio: en caso de mora en el pago de capital, el Fondo de Titularización reconocerá a los Tenedores de los valores, además, un interés del 5.00% anual sobre la cuota correspondiente a capital que se encuentre vencida.
- Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de dos años.

FONDO DE TITULARIZACIÓN - RICORP TITULARIZADORA – CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

- Redención de los valores: los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada, a partir del año 4 después de su colocación de conformidad a lo establecido en las características de la emisión.

Respaldo de la emisión

La emisión cuenta con los siguientes contratos de respaldo:

- Convenio de Administración de Cuentas Bancarias celebrado por Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V., Ricorp Titularizadora, S.A. y el Banco de América Central, S.A., como respaldo operativo de la emisión para la administración de cuentas bancarias relacionadas con la emisión de valores de titularización del FTRTCPS01.
- Cesión de beneficios de Póliza de Lucro Cesante a favor de los Tenedores de Valores, por medio del Representante de los Tenedores de Valores, por seis meses de amortización de intereses y de capital.
- Contrato de administración y operación hotelera del Hotel Royal Decameron Salinitas, contrato por medio del cual Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. ha encomendado exclusivamente y por el plazo forzoso de 20 años a Hoteles Decameron Colombia, S.A., (HODECOL) la prestación de los servicios de administración y operación hotelera para el adecuado funcionamiento del Hotel Royal Decameron Salinitas de acuerdo al estándar Decameron.

Garantía de la emisión

La presente emisión cuenta con garantías a favor de los tenedores de valores de titularización por medio del representante de los tenedores de valores, el detalle de las garantías es el siguiente:

1. Primera Hipoteca sobre el inmueble propiedad de Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en El Salvador, valuado por un perito independiente registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero en US\$58,001,584.70.
2. Prenda sin desplazamiento sobre el 100% del equipo y mobiliario del hotel Royal Decameron Salinitas valuado en US\$6,525,643.57.
3. Fianza Solidaria de Hoteles Decameron Colombia, S.A. hasta por US\$4,200,000.00.

Clasificaciones de riesgo: La emisión cuenta con dos Clasificaciones de Riesgo “AAA” otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y “AA” otorgada por Equilibrium, S.A. de C.V., obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla conforme a la resolución de la Superintendencia dictada al efecto.

Agente colocador autorizado: Prival Securities El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

**FONDO DE TITULARIZACIÓN - RICORP TITULARIZADORA –
CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01**

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Nota (6) Detalle de Provisiones

A continuación se presenta el detalle de las provisiones al 31 de diciembre:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Custodia CEDEVAL	617.36	750.83
Servicios de auditoría externa	0.00	600.00
Servicios de publicidad	0.00	195.00
Honorarios oficial de cumplimiento de razones financieras	<u>658.33</u>	<u>658.33</u>
	<u>1,275.69</u>	<u>2,204.16</u>

Nota (7) Documentos por Pagar

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Fondo de Titularización presenta documentos por pagar al originador Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. por efectivo recibido en cuenta corriente colectora del Fondo de Titularización pendiente de liquidar por un monto de US\$110,811.80 y US\$11,861.00, respectivamente.

Nota (8) Obligaciones por Titularización de Activos

El saldo de las obligaciones por titularización de activos que posee el Fondo de Titularización al 31 de diciembre se detalla a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Obligaciones por titularización de activos 1/	1,526,455.48	111,885.29
Obligaciones por titularización de activos 2/	<u>43,593,750.00</u>	<u>45,000,000.00</u>
	<u>45,120,205.48</u>	<u>45,111,885.29</u>

1/ Corresponde a intereses de los valores de titularización generados a esa fecha y saldo de capital adeudado de los valores de titularización y se presentan dentro de los pasivos corrientes.

2/ Corresponden al saldo de capital adeudado a los tenedores de valores de titularización, clasificados dentro del balance como pasivos no corrientes.

El gasto por intereses de los valores de titularización reconocidos en el estado de determinación de excedentes del Fondo por el período terminado al 31 de diciembre de 2013 asciende a US\$2,932,991.67 (US\$839,139.34 en 2012).

Nota (9) Detalle de Activo Titularizado en Mora

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Fondo no posee activos titularizados en mora.

Nota (10) Excedentes de Fondos de Titularización

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, no se realizó retiros de excedentes del Fondo de Titularización.

**FONDO DE TITULARIZACIÓN - RICORP TITULARIZADORA –
CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01**

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Nota (11) Cambios Contables

Durante los períodos informados no se han realizado cambios contables.

Nota (12) Riesgos Derivados de los Instrumentos Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Fondo de Titularización posee un depósito a plazo por valor de US\$3,898,648.44, para ambos años, en el Banco de América Central, S.A. El depósito es a un plazo de 30 días calendario devengando una tasa de interés del 1.75% anual (2.15% en 2012), con vencimiento el 10 de enero de 2014 (con vencimiento el 15 de enero de 2013), con opción de prórroga por un plazo igual a una tasa de interés ajustada previo acuerdo entre las partes.

Riesgos derivados de los instrumentos financieros.

Como parte de su actividad comercial bursátil, el Fondo de Titularización está expuesto a los riesgos que se describen a continuación:

Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una de las partes en un instrumento financiero no cumpla con sus obligaciones contractuales y cause que la otra parte incurra en una pérdida financiera. La Administración reduce la exposición al riesgo de crédito relacionada con las inversiones en depósitos a plazo, por medio de la colocación de los mismos en bancos de muy alta solidez y prestigio.

Garantías

La emisión cuenta con garantía otorgada a favor de los tenedores de valores de titularización a través del representante de los tenedores de valores, para responder por las obligaciones contraídas por la emisión de valores realizada con cargo a dicho Fondo.

Riesgo de liquidez

También conocido como riesgo de fondos, es el riesgo de que una empresa encuentre dificultades para reunir fondos para cumplir compromisos asociados con los instrumentos financieros. El riesgo de liquidez puede ser resultado de una incapacidad de vender un activo financiero rápidamente a un valor cercano a su valor justo. La Administración reduce el riesgo de liquidez por medio de aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera de inversiones instrumentos financieros de alta liquidez y de corto plazo.

Riesgo de mercado

El Fondo de Titularización está expuesto a los riesgos de mercado, que es el riesgo de que el valor razonable de los flujos financieros futuros del instrumento financiero fluctúe debido a los cambios de precio en el mercado. Los riesgos del mercado surgen de las actividades negociables y no negociables. El riesgo de mercado se puede clasificar en:

- *Riesgo de tasa de cambio* – Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio y otras variables financieras. A la fecha de los estados financieros, el Fondo de Titularización ha realizado todas sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo que no está expuesto al riesgo de tasa de cambio.

**FONDO DE TITULARIZACIÓN - RICORP TITULARIZADORA –
CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01**

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

- *Riesgo de tasa de interés* – Es la posibilidad de que incurra en pérdidas y se disminuya el valor del excedente del fondo de titularización como consecuencia de cambios en el precio de los instrumentos financieros por cambios en la tasa de interés. La Administración reduce este riesgo en instrumentos financieros con tasas de interés fijas.
- *Riesgo de precio* – Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de cambios en los precios del mercado, independientemente de que estén causados por factores específicos relativos al instrumento en particular, a su emisor, o por factores que afecten a todos los títulos valores negociados en el mercado. La Administración reduce este riesgo por medio de monitoreo constante de los precios de mercado de los instrumentos financieros que se posee.

Valor razonable de los activos y pasivos financieros

A continuación se presentan los valores razonables de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre:

2013

	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Bancos – depósitos bancarios (a)	2,740,495.94	2,740,495.94
Cartera de inversiones – depósitos a plazo (a)	3,898,648.44	3,898,648.44
Activos en titularización netos de ingresos por percibir (b)	36,997,334.07	39,166,387.57
Obligaciones por titularización de activos (c)	45,000,000.00	45,000,000.00

2012

	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Bancos – depósitos bancarios (a)	1,107,638.55	1,107,638.55
Cartera de inversiones – depósitos a plazo (a)	3,898,648.44	3,898,648.44
Activos en titularización netos de ingresos por percibir (b)	39,500,780.18	40,907,300.74
Obligaciones por titularización de activos (c)	45,000,000.00	44,775,000.00

- El valor en libros se aproxima al valor razonable por su naturaleza de corto plazo.
- El valor razonable ha sido determinado utilizando la técnica de flujos de efectivo descontados, a la tasa de interés de mercado para instrumentos similares y al plazo establecido en el contrato de titularización.
- Las obligaciones por titularización de activos corresponden al saldo de capital, y el valor razonable ha sido determinado utilizando la cotización del instrumento en la Bolsa de Valores de El Salvador a la fecha de referencia de los estados financieros.

Debido a que la emisión posee una tasa de interés fija, no es necesario elaborar un análisis de sensibilidad para los instrumentos financieros de largo plazo.

**FONDO DE TITULARIZACIÓN - RICORP TITULARIZADORA –
CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01**

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Nota (13) Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el Fondo de Titularización no posee saldos por cobrar o pagar a sus entidades relacionadas.

Las principales transacciones con entidades relacionadas por el período terminado el 31 de diciembre son las siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cargos por servicios administrativos	875.00	1,645.00
Cargos por comisiones (nota 14)	225,000.00	64,375.00
Estructuración de titularización (nota 14)	0.00	270,000.00
Pagos realizados por cuenta de FTRTCPS01	0.00	32,900.00

Las transacciones han sido realizadas con la Administradora del Fondo de Titularización, Ricorp Titularizadora, S.A.

Nota (14) Otros Gastos

El detalle de otros gastos por el período terminado el 31 de diciembre es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Honorarios representante de tenedores de valores	18,000.00	18,000.00
Estructuración de titularización	0.00	270,000.00
Administración del Fondo	225,000.00	64,375.00
Honorarios oficial de cumplimiento de razones financieras	7,899.96	2,633.32
Publicaciones	4,070.50	0.00
Otros	<u>852.65</u>	<u>231.08</u>
	<u>255,823.11</u>	<u>355,239.40</u>

Nota (15) Impuestos Diferidos e Impuesto sobre la Renta

De conformidad con el Art. 86 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización está exento de impuestos y contribuciones fiscales.

Las obligaciones tributarias de impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponden a retenciones de impuesto sobre la renta realizadas sobre el pago de intereses cancelados el 17 de diciembre de 2013 y 2012, siendo la retención por un valor de US\$54,908.06 y US\$54,758.04, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el Fondo de Titularización no posee diferencias entre la base contable aplicada y la base fiscal que generen diferencias temporarias por las cuales calcular el impuesto sobre la renta diferido.

Nota (16) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el Fondo de Titularización no posee contingencias que informar.

**FONDO DE TITULARIZACIÓN - RICORP TITULARIZADORA –
CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01**

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Nota (17) Cauciones Obtenidas de Terceros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Fondo de Titularización no posee cauciones recibidas de terceros.

Nota (18) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Fondo de Titularización no recibió sanciones por incumplimientos de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero o de otras entidades.

Nota (19) Hechos Posteriores y Otras Revelaciones Importantes

- a) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la tenencia de los valores de titularización adquiridos en el mercado primario por los tenedores de valores, asciende a 450,000 valores emitidos por un valor total de US\$45,000,000.00.

Al 31 de diciembre de 2013 los tenedores de valores han sido numerados del 1 al 71 (en 2012 fueron enumerados del 1 al 66).

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2013, los movimientos de los valores de titularización son los siguientes:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto	Fecha	Aumento	Disminución	Cantidad de valores	Monto
2	1,000	100,000.00	27/02/2013	1,000	0	2,000	200,000.00
5	500	50,000.00	21/02/2013	500	0	1,000	100,000.00
12	200	20,000.00	21/02/2013	250	0	450	45,000.00
19	17,500	1,750,000.00	14/01/2013	0	10,000	7,500	750,000.00
19	7,500	750,000.00	21/02/2013	0	100	7,400	740,000.00
19	7,400	740,000.00	21/02/2013	0	250	7,150	715,000.00
19	7,150	715,000.00	21/02/2013	0	700	6,450	645,000.00
19	6,450	645,000.00	21/02/2013	0	500	5,950	595,000.00
19	5,950	595,000.00	27/02/2013	0	1,000	4,950	495,000.00
19	4,950	495,000.00	28/02/2013	0	1,000	3,950	395,000.00
19	3,950	395,000.00	10/06/2013	0	150	3,800	380,000.00
21	179,162	17,916,200.00	10/01/2013	0	10,000	169,162	16,916,200.00
21	169,162	16,916,200.00	18/12/2013	0	350	168,812	16,881,200.00
22	510	51,000.00	19/12/2013	350	0	860	86,000.00
47	10,000	1,000,000.00	10/01/2013	10,000	0	20,000	2,000,000.00
52	200	20,000.00	12/04/2013	0	200	0	0.00
57	19,000	1,900,000.00	12/04/2013	0	2,300	16,700	1,670,000.00
63	200	20,000.00	21/02/2013	700	0	900	90,000.00
63	900	90,000.00	10/06/2013	150	0	1,050	105,000.00
67	0	0.00	14/01/2013	10,000	0	10,000	1,000,000.00
68	0	0.00	21/02/2013	100	0	100	10,000.00
69	0	0.00	28/02/2013	1,000	0	1,000	100,000.00
70	0	0.00	12/04/2013	2,300	0	2,300	230,000.00
70	0	0.00	12/04/2013	200	0	200	20,000.00
71	0	0.00	18/12/2013	350	0	350	35,000.00
71	350	35,000.00	19/12/2013	0	350	0	0.00
	442,034	44,203,400.00		26,900	26,900	442,034	44,203,400.00

**FONDO DE TITULARIZACIÓN - RICORP TITULARIZADORA –
CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01**

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2012, solamente se realizó un traspaso de títulos valores en fecha de 23 de noviembre de 2012, el cual se detalla a continuación:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto	Fecha	Aumento	Disminución	Cantidad de valores	Monto
55	581	58100.00	23/11/2012	0	180	401	40,100.00
56	0	0.00	23/11/2012	180	0	180	18,000.00
	581	58100.00		180	180	581.00	58,100.00

b) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 los contratos vigentes se detallan a continuación:

<u>Contrato</u>	<u>Condiciones de vencimiento</u>
1. Contrato de Titularización de Activos con Ricorp Titularizadora, S.A.	Mientras existan obligaciones a cargo del Fondo FTRTCPS 01.
2. Contrato de cesión de derechos sobre flujos financieros futuros con Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.	120 meses, contados a partir de la fecha de la primera colocación en el mercado bursátil de El Salvador de los valores emitidos con cargo al Fondo FTRTCPS 01 (17/09/2012).
3. Contrato de administración de activos titularizados con Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.	11 años, contados a partir de la fecha de colocación de los valores emitidos a cargo del Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01, o hasta que se haya recaudado, cobrado, percibido y entregado hasta un monto de US\$61,735,708.07.
4. Convenio de administración de cuentas bancarias con Banco de América Central, S.A.	120 meses, contados a partir del día siguiente al de la liquidación de los valores que se emitan con cargo al Fondo de Titularización antes relacionado, o mientras existan obligaciones pendientes a cargo del Fondo de Titularización.
5. Contrato de prestación de servicios clasificación de riesgo con Equilibrium, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo	1 año, contado a partir de la suscripción del contrato (31/05/2012), el cual fue prorrogado automáticamente.
6. Contrato de prestación de servicios clasificación de riesgo con Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.	12 meses, contados a partir del 30/11/2011, el cual fue prorrogado automáticamente.
7. Contrato de custodia en bóveda de documentos relacionados con proceso de titularización con Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.	Por tiempo indeterminado.

**FONDO DE TITULARIZACIÓN - RICORP TITULARIZADORA –
CLUB DE PLAYAS SALINITAS 01**

(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

- c) La cuenta restringida del Fondo de Titularización se define como la cuenta bancaria abierta en el Banco Administrador a nombre del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., que servirá de respaldo para el pago de los Valores de Titularización, no debiendo ser menor a las dos próximas cuotas de capital e intereses a pagarse a los Tenedores de Valores. Inicialmente estará constituida por el monto de US\$4,252,148.44, los cuales servirán para la amortización del capital e intereses a pagarse a los Tenedores de Valores. El monto de esta cuenta no deberá entenderse como una cantidad monetaria fija, sino como el monto equivalente al pago de las dos próximas cuotas de capital e intereses de la emisión, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la cuenta restringida se integra así:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bancos		
Cuentas colectora	353,500.00	353,500.00
Cartera de Inversiones		
Depósitos a plazo	<u>3,898,648.44</u>	<u>3,898,648.44</u>
Total cuenta restringida	<u><u>4,252,148.44</u></u>	<u><u>4,252,148.44</u></u>

- d) Los ingresos de operación y administración están conformados por los ingresos por activos titularizados y comprenden los flujos devengados durante el ejercicio por el activo titularizado, los cuales son reconocidos mensualmente de forma lineal durante la vigencia de la emisión con cargo a los ingresos diferidos y representan los ingresos que el fondo ha reconocido por anticipado. En lo referente a los gastos, los de administración y operación son reconocidos sobre la base de acumulación; por su parte, los gastos de emisión son reconocidos cuando se efectúan, tomado en consideración que los gastos de estructuración se dan sólo una vez al inicio de la emisión, por lo tanto los gastos iniciales son mayores a los esperados en el futuro. Esta situación hace que el estado de determinación de excedentes del fondo muestre un déficit contable debido al uso de bases de medición y registro de ingresos y gastos diferentes, situación que se revertirá en los años subsecuentes cuando el efecto del gasto por intereses disminuya como consecuencia de la amortización del capital; sin embargo, los flujos de efectivo del fondo son positivos, ya que los ingresos percibidos en efectivo son mayores que los gastos en que se incurre. Por ende el déficit contable no representa un riesgo sobre la solvencia o liquidez del fondo para cumplir con sus obligaciones.



VI. Informe del Auditor Externo sobre los sistemas de control interno



KPMG, S.A.
Calle Loma Linda N° 286
Colonia San Benito
Apartado Postal 05-151
San Salvador, El Salvador

Teléfono: (503) 2213-8400
Fax: (503) 2245-3070
e-mail: SV-FMkpmg@kpmg.com

Informe del Auditor Independiente sobre el Control Interno Contable

A la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. y
Tenedores de Valores del Fondo de Titularización
Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01:

Introducción

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01 al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, y hemos emitido nuestra opinión sobre los mismos con fecha 24 de enero de 2014.

Responsabilidad de la Administración por los Controles Internos

La Administración es responsable del control interno contable necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, debido ya sea a fraude o error. Los objetivos del control interno contable son proporcionar a la Administración una seguridad razonable, pero no absoluta, de que las transacciones son ejecutadas de acuerdo con la aprobación de la Administración y son debidamente registradas para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores significativos debido ya sea a fraude o error, y que estén sustancialmente de conformidad con las normas contables para Fondos de Titularización de Activos vigentes en El Salvador.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.

Debido a las limitaciones inherentes a cualquier estructura de control interno, pueden ocurrir errores o irregularidades y no ser detectados. Así mismo, cualquier evaluación futura de dicha estructura puede volverse inadecuada, debido a cambios en las condiciones o bien porque la efectividad en el diseño o el grado de cumplimiento de los procedimientos pueda deteriorarse.



Hemos obtenido una comprensión general de las políticas y procedimientos relevantes del control interno contable relacionado con las cuentas significativas de los estados financieros del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01, evaluando la integridad, adecuación y eficacia de dichos controles. Nuestros procedimientos incluyeron pruebas de la efectividad operativa de los controles que consideramos relevantes para cubrir el riesgo evaluado de errores significativos en los estados financieros debido ya sea a fraude o error.

Opinión

Nuestra opinión ha sido formada sobre la base de las consideraciones detalladas en los párrafos anteriores. En nuestra opinión, los controles probados, los cuales fueron aquellos considerados relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01 y en base a los cuales diseñamos los procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, fueron íntegros, adecuados y operaron efectivamente en todos los aspectos importantes durante el año terminado el 31 de diciembre de 2013.

Otro Asunto

Este reporte es para información de Ricorp Titularizadora, S.A. y Tenedores de Valores del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01 y de la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, y no puede ser usado para ningún otro propósito sin nuestra autorización.

KPMG, S.A.
Registro N° 422

Ciro Rómulo Mejía González
Socio
Registro N° 2234



24 de enero de 2014
San Salvador, El Salvador