



Memoria anual 2013  
Fondo de Titularización Ricorp  
Titularizadora Inmobiliaria  
Mesoamericana 01

I.	Mensaje del Presidente .....	3
II.	Identificación del Fondo.....	7
III.	Descripción y características .....	8
IV.	Factores de riesgo .....	11
V.	Informe del Auditor Externo y Estados Financieros .....	13
VI.	Informe del Auditor Externo sobre los sistemas de control interno.....	37

# I. Mensaje del Presidente

Estimados Directores:

Con gran satisfacción presento a ustedes la memoria anual correspondiente al año 2013 del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana 01.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. es una empresa del grupo industrial SigmaQ, que fue creada con el objetivo de manejar los principales activos de producción e infraestructura del grupo, a fin de realizar de forma autosuficiente las principales inversiones de capital para cada una de las líneas de negocio.

Para esta emisión, Inmobiliaria Mesoamericana adquirió activos (inmueble y maquinaria) que son utilizados por Cartonera Centroamericana (CARSA) en su proceso de producción de corrugados y posteriormente, suscribió un contrato de arrendamiento operativo a largo plazo con CARSA por el uso de estos activos.

La titularización de Inmobiliaria Mesoamericana se realizó por un total de US\$9.3 millones, la cual representa la primera titularización en el mercado que tiene como activo los flujos provenientes de los cánones mensuales del contrato de arrendamiento operativo y sus derechos accesorios, los cuales fueron valuados por Morales & Morales, peritos valuadores calificados por la Superintendencia del Sistema Financiero.

El asiento registral de la emisión de los Valores de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana 01 fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia en sesión CD-47/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013.

Con dicha autorización se firmaron los contratos de titularización, cesión de derechos y administración de activos titularizados, así como los contratos de respaldo y garantías, documentos con los cuales se logró la integración total del Fondo de Titularización.

Es así que el 17 de diciembre de 2013 se obtuvo el asiento registral de la emisión bajo el número EM-0019-2013, procediendo a la colocación de los valores el día 20 de diciembre de 2013.

La emisión fue calificada por Pacific Credit Rating y Equilibrium, quienes otorgaron la clasificación de AA-.

# I. Mensaje del Presidente

Esta emisión presenta elementos innovadores en su estructura. El contrato de arrendamiento operativo suscrito entre Inmobiliaria Mesoamericana y CARSA contiene respaldos y garantías que por medio de la cesión de derechos se incorporaron a la estructura de titularización. Además, a través del contrato de titularización se agregaron otros respaldos y garantías, tales como el usufructo y la fianza.

Dentro de los respaldos del contrato de arrendamiento se pueden mencionar los flujos que se transfieren mensualmente en la cuenta colectora los cuales provienen del 20% de los ingresos totales de CARSA, quienes representan entre US\$450 y US\$600 mil, flujos que son depositados por una cartera de clientes clase “A” representados por un número predeterminado de cuentas específicas de clientes de CARSA de excelente historial.

Asimismo, el contrato de arrendamiento incluye mecanismos de aceleración de flujos, que permiten que ante eventos preestablecidos el Banco Administrador de los flujos transfiera de forma acelerada flujos hacia el Fondo de Titularización.

Como un compromiso de salud financiera, el contrato de arrendamiento operativo incluye el cumplimiento de ciertos indicadores financieros, los cuales serán medidos trimestralmente por ACC Asociados, quienes fueron nombrados por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora como oficial de cumplimiento de las razones financieras del Fondo de Titularización.

Otra importante garantía del contrato de arrendamiento es la constitución de una prenda sin desplazamiento sobre una cartera de cuentas por cobrar de clientes clase “A” de CARSA, la cual fue constituida por US\$600 mil a favor del Fondo de Titularización, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., e inscrita en el Registro de Comercio.

El Fondo de Titularización además cuenta con un usufructo sujeto a condición suspensiva constituido por Inmobiliaria Mesoamericana sobre los bienes arrendados en el contrato de arrendamiento operativo por el plazo de 10 años o mientras existan obligaciones pendientes por parte del Fondo, en virtud del Contrato de Titularización.

# I. Mensaje del Presidente

La estructura también cuenta con una fianza de fiel cumplimiento otorgada por Banco de América Central por un monto de US\$1,395,000.00 en la que se establecen condiciones especiales para que el requerimiento de pago sea realizado por Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana 01 y una orden irrevocable de pago para que el Banco pague a la Titularizadora en la calidad antes indicada la cantidad de \$1,395,000.00.

Además, se realizó la cesión de beneficios de la póliza de lucro cesante otorgada por Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., por el monto de US\$780,000.00; y la cesión de beneficios de pólizas de seguro contra todo riesgo incendio sobre construcciones, mobiliario y equipo otorgada por Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., por monto de US\$9,106,496.14, según anexos de cesión de derechos emitidos por Aseguradora Agrícola Comercial ACSA.

Los fondos obtenidos por Inmobiliaria Mesoamericana en virtud de la cesión de derechos del contrato de arrendamiento operativo realizada al Fondo de Titularización serán destinados para pagar la adquisición de los bienes inmuebles y maquinaria objeto del contrato de arrendamiento operativo.

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

La primera Junta de Tenedores se llevó a cabo el día 05 de febrero de 2013, en la que se contó con la participación de más del 50% de los Tenedores de Valores. En esta primera sesión se ratificó a Lafise Valores de El Salvador S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa como Representante de Tenedores; además, se presentaron aspectos relevantes de la integración del Fondo, los Estados Financieros del Fondo y el Informe del Presupuesto.

# I. Mensaje del Presidente

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 y el cumplimiento de obligaciones para con la Superintendencia del Sistema Financiero, entre otras actividades.

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 Inmobiliaria Mesoamericana 01, denominación que podrá abreviarse “FTRTIME 01”.
Denominación del Originador:	Inmobiliaria Mesoamericana, 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 Inmobiliaria Mesoamericana 01, cuya abreviación es VTRTIME 01.
Asiento registral	EM- 0019- 2013
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 – Inmobiliaria Mesoamericana 01.
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana 01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto máximo de la emisión:	Hasta US\$9,300,000.00

# III. Descripción y características

## **Descripción:**

El Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana 01 – FTRTIME 01 – se creó con el fin de titularizar los derechos del Contrato de Arrendamiento Operativo a título oneroso, que incluyen el derecho a percibir los cánones mensuales provenientes del contrato de arrendamiento operativo, cuyo precio total está valuado en US\$16,730,132.64; así como los siguientes derechos accesorios:

- a) A exigir el cumplimiento de las obligaciones por el plazo forzoso del contrato de arrendamiento operativo;
- b) A hacer uso de las causales de caducidad del plazo del contrato de arrendamiento operativo, de acuerdo a lo establecido en la cláusula romano V) de ese instrumento;
- c) A exigir el cumplimiento de las condiciones especiales establecidas en la cláusula romano VI) de ese instrumento, tales como: el cumplimiento de los mitigantes de riesgo, el otorgamiento del plazo de regularización, a gozar de los mecanismos de aceleración de transferencia de los cánones o exigir el cumplimiento de las condiciones para el reparto de utilidades;
- d) A exigir de Cartonera Centroamericana el pago del ciento por ciento de los cánones de arrendamiento que se encuentren pendientes amortizar según el plazo forzoso original de acuerdo a los términos establecidos en la cláusula romano VII) de terminación anticipada de ese instrumento;
- e) A exigir de Cartonera Centroamericana el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la cláusula romano VIII) de ese instrumento;
- f) A la exclusión de la responsabilidad por daños y pérdidas que sufra Cartonera Centroamericana, de acuerdo a lo establecido en la cláusula romano IX) de ese instrumento;
- g) A inspeccionar los inmuebles arrendados y la maquinaria, de acuerdo a lo establecido en la cláusula romano X) de ese instrumento;
- h) A exigir a Cartonera Centroamericana el cumplimiento de los mecanismos de respaldo y garantía establecidos en la cláusula romano XI) de ese instrumento, tales como: el mecanismo de transferencia de fondos, el mecanismo de sustitución y/o adición de clientes, la cesión de los beneficios de las pólizas de seguros y que se constituya la prenda sin desplazamiento sobre cartera de cuentas por cobrar;
- i) A exigir el cumplimiento de las obligaciones de información de Cartonera Centroamericana, de acuerdo a lo establecido en la cláusula romano XIV) de ese instrumento; y
- j) cualquier otro derecho otorgado en ese instrumento o establecido en las leyes que regulen esa materia.

# III. Descripción y características

## Principales Características:

- Tramos de la Emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, cuenta con dos tramos:
  - Tramo 1 por US\$6,510,000.00, por el plazo de 10 años.
  - Tramo 2 por US\$2,790,000.00, por el plazo de 7 años.
- Plazo de la emisión: El plazo de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta 120 meses, contados a partir de la fecha de colocación.
- Respaldo de la Emisión. El pago de los Valores de Titularización estará únicamente respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de generar los pagos de esta Emisión, sirviéndose de la adquisición de los derechos del contrato de arrendamiento operativo.
- 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:
  - AA-, Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V.
  - AA-, Fitch Centroamerica S.A.
- Forma de amortización del capital: La forma de pago del capital es la siguiente:
  - Tramo 1: mensual.
  - Tramo 2: mensual.

# III. Descripción y características

- Tasa de interés: La Sociedad Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, paga intereses de forma mensual sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular durante todo el período de vigencia de la emisión que se calculan con base en el año calendario. La Tasa de Interés es fija, de 7.00% para el tramo 1 y de 6.50% para el tramo 2, por la totalidad del plazo y se calculará en el momento previo a la colocación de la emisión de los Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización.
- Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

# IV. Factores de riesgo

Los factores de riesgo asociados a la cesión de derechos del Contrato de Arrendamiento por Inmobiliaria Mesoamericana, 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.

## 2. Riesgos del Fondo de Titularización

**Riesgo de Mora.** Riesgo asociado a una posible disminución en el pago de los servicios que presta Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V., este riesgo se refiere a cualquier evento que redunde a una disminución en los ingresos de la sociedad.

Este riesgo ha sido considerado en la elaboración del modelo financiero y a la hora de proyectar los flujos financieros del Fondo, incorporando márgenes de seguridad, considerando las fechas de realización de las transferencias al Fondo de Titularización, etc.

# IV. Factores de riesgo

## 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 han definido los criterios de inversión de los flujos financieros del Fondo que delimitan las inversiones permitidas y las no permitidas de acuerdo a un nivel de riesgo moderado. Dicho régimen se plasmará en el Contrato de Titularización.

**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 derechos, 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 (transferencia irrevocable de derechos sobre el contrato de arrendamiento, proceso operativo de transferencias entre cuentas bancarias, órdenes irrevocables de transferencia, entre otros).

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 – INMOBILIARIA  
MESOAMERICANA CERO UNO**

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

**Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2013

---

**FONDO DE TITULARIZACIÓN - RICORP TITULARIZADORA – INMOBILIARIA MESOAMERICANA CERO UNO**  
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

---

Índice del Contenido:

Informe de los Auditores Independientes

Balance General del Fondo

Estado de Determinación de Excedentes del Fondo

Estado de Flujos de Efectivo del Fondo

Notas a los Estados Financieros

## Informe de los Auditores Independientes

REF-09-0214

A la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. y  
Tenedores de Valores del Fondo de Titularización -  
Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V., que comprenden el balance general del fondo al 31 de diciembre de 2013 y los estados de determinación de excedentes del fondo y de flujos de efectivo del Fondo por el período del 6 al 31 de diciembre de 2013, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las disposiciones sobre información financiera establecida en el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos vigente en El Salvador, así como del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos con base en nuestra auditoría. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que la auditoría sea planeada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al hacer esas valoraciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación global de los estados financieros.

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



Certificada para  
Auditoría  
Financiera y Fiscal  
Certified for  
Financial and Tax  
Auditing Services

En nuestra opinión, los estados financieros del Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno al 31 de diciembre de 2013, han sido preparados en todos sus aspectos importantes, de acuerdo con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos vigente en El Salvador.

Llamamos la atención a las notas 2 y 3 a los estados financieros, en las que se describen las principales políticas y criterios contables utilizados. Los estados financieros adjuntos 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 mencionados.

Antiguo Cuscatlán, 17 de enero de 2014.

  
Tóchez Fernández, Limitada  
Contadores Públicos  
Registro Profesional 892  
Milton Avilés  
Registro Profesional 2325



**Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno**  
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
 (San Salvador, República de El Salvador)  
 Balance General del Fondo al 31 de diciembre de 2013  
 Presentado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

**Activo**

Activo corriente:

Bancos (nota 4)	US\$	147,746.50
Cartera de inversiones (nota 5)		219,853.76
Activos en titularización (nota 6)		1,562,600.00
Rendimientos por cobrar		180.70
<b>Total activo corriente</b>		<b>1,930,380.96</b>

Activo no corriente:

Activos en titularización largo plazo (nota 6)		15,037,532.64
<b>Total activo</b>		<b>16,967,913.60</b>

**Pasivo**

Pasivo corriente:

Comisiones por pagar (nota 7)		2,403.81
Honorarios profesionales por pagar (nota 7)		16,000.00
Otras cuentas por pagar (nota 7)		1,931.99
Obligaciones por titularización de activos - corto plazo (nota 8)		705,432.64
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>725,768.44</b>

Pasivo no corriente:

Obligaciones por titularización de activos largo plazo (nota 8)		8,615,511.47
Ingresos diferidos (nota 6)		7,402,594.84
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>16,018,106.31</b>

Excedente acumulado del fondo de titularización

Excedentes del ejercicio		4,185.09
Aportes adicionales (nota 5)		219,853.76
<b>Total excedente acumulado del fondo de titularización</b>		<b>224,038.85</b>

**Total pasivo** US\$ **16,967,913.60**

**Cuentas de orden y de control deudoras**

Garantías recibidas US\$ **11,881,496.14**

**Cuentas de orden y de control acreedoras**

Responsabilidad por garantías recibidas US\$ **11,881,496.14**

Las notas que se acompañan en las páginas 6 a la 20 son parte integral de los estados financieros.

Licda. Claudia Beatriz Guzmán Paiz  
 Contador General

Lic. José Carlos Bonilla Larreynaga  
 Director Ejecutivo

Lic. Rolando Arturo Duarte Schlageter  
 Representante Legal

Tóchez Fernández, Limitada  
 Auditor externo



**Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno**

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

(San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Determinación de Excedentes del Fondo

Período del 6 al 31 de diciembre de 2013

Presentado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

Ingresos		
Ingresos de operación y administración	US\$	256,380.54
Ingresos por inversiones		180.70
Total ingresos		<u>256,561.24</u>
Egresos:		
Gastos de administración y operación:		
Por administración y custodia		153.81
Por clasificación de riesgo		29,000.00
Por auditoría externa y fiscal		1,000.00
Por servicios de valuación		10,000.00
Por honorarios profesionales		15,000.00
Total gastos de administración y operación		<u>55,153.81</u>
Gastos financieros		
Intereses valores titularización (nota 8)		20,944.11
Otros gastos		
Otros gastos (nota 14)		176,278.23
Total gastos		<u>252,376.15</u>
<b>Excedente del ejercicio</b>	<b>US\$</b>	<b><u>4,185.09</u></b>

Las notas que se acompañan en las páginas 6 a la 20 son parte integral de los estados financieros.

Licda. Claudia Beatriz Guzmán Paiz  
Contador General

Lic. José Carlos Bonilla Larreynaga  
Director Ejecutivo

Lic. Rolando Arturo Duarte Schlageter  
Representante Legal

Tóchez Fernández, Limitada  
Auditor externo



**Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno**

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

(San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Flujos de Efectivo del Fondo

Período del 6 al 31 de diciembre de 2013

Presentado en dólares de los Estados Unidos de Norte América

---

Flujos de efectivo por actividades de operación:

Excedente del ejercicio	US\$	4,185.09
Aportes adicionales		219,853.76
Ajustes para conciliar el excedente del ejercicio con el efectivo neto usado en actividades de operación:		
Aumento en rendimientos por cobrar		(180.70)
Aumento en activos en titularización		(9,197,537.80)
Aumento en comisiones por pagar		2,403.81
Aumento en honorarios profesionales por pagar		16,000.00
Aumento en otras cuentas por pagar		1,931.99
Efectivo neto usado en actividades de operación		<u>(8,953,343.85)</u>

Flujos de efectivo usados en actividades de inversión:

Cartera de inversión		<u>(219,853.76)</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>(219,853.76)</u>

Flujos de efectivo usados en actividades de financiamiento:

Obligaciones por titularización de activos		<u>9,320,944.11</u>
<b>Efectivo al final del período (nota 4)</b>	<b>US\$</b>	<b><u>147,746.50</u></b>

Las notas que se acompañan en las páginas 6 a la 20 son parte integral de los estados financieros.

Licda. Claudia Beatriz Guzmán Paiz  
Contador General

Lic. José Carlos Bonilla Larreynaga  
Director Ejecutivo

Lic. Rolando Arturo Duarte Schlageter  
Representante Legal

Tóchez Fernández, Limitada  
Auditor externo



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

Del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, 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 ante los oficios del licenciado Benjamín Miguel Valdez Tamayo en fecha 6 de diciembre de 2013, 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 - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno por monto de hasta US\$ 9,300,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-13/2013 de fecha 12 de septiembre de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-16/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013, 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-0019-2013, el 17 de diciembre de 2013.

De la Sociedad Titularizadora

Ricorp Titularizadora, S.A., administradora del Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora-Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, obtuvo la autorización de constitución de la sociedad por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia de Valores hoy 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 autorizó 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 No. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012. Recibió de la Bolsa de Valores de El Salvador la autorización de inscripción como Emisor de valores en sesión de Junta Directiva No. 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 No. 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.



**Nota (2) Principales Políticas Contables**

Las políticas contables más importantes adoptadas por el Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, reflejan la aplicación de normas contables contenidas en el Manual y Catálogo de Cuentas aprobado por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero. 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**

3.1 Período contable

El ejercicio contable del Fondo de Titularización inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. El presente ejercicio inició el 6 de diciembre de 2013, fecha en la que fueron transferidos los activos al Fondo de Titularización.

3.2 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. 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. Al 31 de diciembre de 2013, la administración del Fondo de Titularización ha preparado los estados financieros siguientes: Balance General del Fondo, Estado de Determinación de Excedentes del Fondo y Estado de Flujos de Efectivo del Fondo.

3.3 Bases de medición

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

3.4 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 la entrada en vigencia de la Ley de Integración Monetaria a partir del 1 de enero de 2001, el cambio entre el colón salvadoreño es fijo a una tasa de ¢ 8.75 por US\$ 1.00.

3.5 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 periodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción.



### 3.6 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
- 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.

### 3.7 Efectivo

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

### 3.8 Activo titularizado

Los Activos Titularizados son contabilizados conforme al valor histórico 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.

### 3.9 Provisiones

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

### 3.10 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 no existen activos de esa naturaleza.

### 3.11 Impuestos 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 no existen diferencias temporarias.



3.12 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, el Fondo de Titularización no tiene derechos sobre excedentes de patrimonio separados.

3.13 Gastos de emisión y colocación de valores de deuda

Los gastos de emisión y colocación de valores son reconocidos en el momento en que se incurren.

3.14 Gastos de operación y financieros

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

3.15 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 devengo durante el plazo de la titularización. El ingreso correspondiente a los periodos futuros se reconoce como pasivo bajo la cuenta de Ingresos Diferidos en el balance general del fondo. Dicha cuenta representa los ingresos que el fondo de Titularización ha percibido por anticipado antes de que realmente hayan sido devengados.
- Ingreso por inversiones y otros ingresos, se reconoce sobre la base de devengo.

3.16 Flujos de efectivo

Los flujos de efectivo en el estado de flujos de efectivo del fondo, 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**

El saldo de bancos al 31 de diciembre de 2013, corresponde a cuenta corriente en Banco de América Central, S.A.; el detalle se presenta a continuación:

Cuenta corriente discrecional US\$ 147,746.50



**Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno**  
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2013  
(Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

---

**Nota (5) Cartera de inversiones**

El saldo de cartera de inversiones al 31 de diciembre de 2013, corresponde a depósito a plazo con Banco de América Central, S.A., por un monto de US\$ 219,853.76, a un plazo de 30 días calendario devengando una tasa de interés del 2.50% anual, con vencimiento el 19 de enero de 2014, con opción de prórroga por un plazo igual a una tasa de interés ajustada previo acuerdo entre las partes.

Dicho depósito constituye la denominada cuenta restringida a favor del Fondo de Titularización, como respaldo para el pago de los valores de titularización, cuyo valor no debe ser menor a US\$ 219,853.76, de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización. Este resguardo fue constituido deduciéndolo de los fondos a enterar al originador por la cesión de derechos, en el momento que se obtuvieron los fondos provenientes de la colocación de los valores de titularización, en calidad de aporte adicional voluntario hecho por el originador de acuerdo a lo establecido en el contrato de cesión de derechos.

**Nota (6) Activo titularizado**

Los activos titularizados al 31 de diciembre de 2013, se detallan a continuación:

Los Activos Titularizados fueron transferidos al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, el 6 de diciembre de 2013, mediante el otorgamiento de Contrato de Cesión de derechos de Contrato de Arrendamiento Operativo a título oneroso libres de impuestos y sujeto a condición resolutoria por parte del originador Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, por medio de Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, y comprenden la cesión a título oneroso de los derechos de contrato de arrendamiento operativo que incluyen el derecho a percibir los cánones mensuales provenientes del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles y maquinaria, así como los derechos accesorios, hasta un monto de US\$ 16,730,132.64, los cuales serán enterados periódicamente al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, a partir del día uno de cada mes, en montos mensuales y sucesivos de US\$ 130,000.00 con un crecimiento anual del 2% durante los próximos 5 años, a partir de la fecha de la primera colocación en el mercado bursátil de El Salvador de los valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno. Los activos titularizados generaron ingresos diferidos para el Fondo de Titularización por US\$ 7,658,975.38, los cuales son amortizados mensualmente, al 31 de diciembre de 2013 su saldo asciende a US\$ 7,402,594.84.

El Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2013, del 4 de diciembre de 2013, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0019-2013, el 17 de diciembre de 2013, tal como lo establece el artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores.

<b>Total de activos titularizados</b>	US\$ 16,600,132.64
Menos: Porción de corto plazo de activos titularizados	1,562,600.00
<b>Total porción de largo plazo de activos titularizados</b>	US\$ 15,037,532.64



## **Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno**

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013

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

---

A continuación se detallan las principales características de la emisión de títulos valores:

- Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTIME01".
- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTIME01 y con cargo ha dicho Fondo de Titularización.
- Denominación del Originador: Inmobiliaria Mesoamericana, 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 FTRTIME01: Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, cuya abreviación es VTRTIME01.
- 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 FTRTIME01.
- Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- Monto de la emisión: Hasta US\$ 9,300,000.00.
- Respaldo de la emisión:

La emisión cuenta con los siguientes contratos de respaldo:

Convenio de Administración de Cuentas - Orden irrevocable de transferencia suscrito por el Originador Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., Ricorp Titularizadora, S.A., en su carácter de administradora del FTRTIME01, 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 con cargo al FTRTIME01.



**Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno**  
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2013  
(Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

---

- Redención de los valores:  

A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.
- Clasificaciones de riesgo:  

La emisión cuenta con dos Clasificaciones de Riesgo “AA-” otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo y “AA-” otorgada por Equilibrium, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo. La clasificación se revisará semestralmente por las clasificadoras de riesgo y se mantendrá actualizada mientras dure la vigencia de la emisión, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
- Agente colocador autorizado: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTIME01 cuenta con dos tramos.

**Tramo 1**

- Monto del tramo: US\$ 6,510,000.00.
- Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.
- Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.
- Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.
- Tipo de tasa: Fija.
- Precio Base: 100.00 %.
- 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 del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.
- Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.



- Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.
- Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### **Tramo 2**

- Monto del tramo: US\$ 2,790,000.00.
- Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.
- Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.
- Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.
- Tipo de tasa: Fija.
- Precio Base: 100.00 %.
- 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 del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación.
- Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.
- Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.
- Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.



**Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno**  
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2013  
 (Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Nota (7) Detalle de las provisiones**

A continuación se presenta el detalle de las provisiones al 31 de diciembre de 2013:

<b>Comisiones por pagar</b>		US\$	2,403.81
Administración del Fondo de Titularización	US\$	2,250.00	
Custodia de documentos CEDEVAL		<u>153.81</u>	
<b>Honorarios profesionales por pagar</b>			16,000.00
Representantes de tenedores de valores	US\$	15,000.00	
Servicios de auditoría externa		<u>1,000.00</u>	
<b>Otras cuentas por pagar</b>			1,931.99
Servicios de publicidad	US\$	663.00	
Depósito inicial de valores		1,163.90	
Transferencias entre cuentas		<u>105.09</u>	
<b>Total provisiones</b>			<b>US\$ <u>20,335.80</u></b>

**Nota (8) Obligaciones por titularización de activos**

El saldo de las obligaciones por titularización de activos al 31 de diciembre de 2013, se detalla a continuación:

<b>Total de obligaciones por titularización de activos</b>	US\$	<b>9,320,944.11</b>
Menos: Intereses valores de titularización		20,944.11 (a)
Menos: Porción de corto plazo de capital de valores de titularización		<u>684,488.53 (b)</u>
<b>Total porción de largo plazo de capital de valores de titularización</b>	<b>US\$</b>	<b><u>8,615,511.47 (c)</u></b>

- (a) Corresponde al saldo por intereses de los valores de titularización generados al 31 de diciembre de 2013 pendiente de cancelar a los tenedores de títulos valores, registrados en el pasivo corriente.
- (b) Corresponde al saldo de capital al 31 de diciembre de 2013, pendiente de cancelar a los tenedores de títulos valores, registrados en el pasivo corriente.
- (c) Corresponde al saldo de capital al 31 de diciembre de 2013, pendiente de cancelar a los tenedores de títulos valores, registrados en el pasivo no corriente.

El gasto por intereses de los valores de titularización reconocidos en el estado de determinación de excedentes del fondo al 31 de diciembre de 2013, asciende a US\$ 20,944.11.



**Nota (9) Detalle de activo titularizado en mora**

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

**Nota (10) Excedentes de fondos de titularización**

Al 31 de diciembre de 2013, la Titularizadora de Activos no realizó retiros de excedentes del Fondo de Titularización.

**Nota (11) Cambios contables**

Al 31 de diciembre de 2013, no se han realizado cambios contables.

**Nota (12) Riesgos derivados de los instrumentos financieros**

Como parte de su actividad, 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.

**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.

- Riesgo de tasa de interés

Es la posibilidad de que se 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 de 2013:

	<u>Valor en libros US\$</u>	<u>Valor Razonable US\$</u>
Bancos – depósitos bancarios (a)	147,746.50	147,746.50
Cartera de inversiones – depósitos a plazo (a)	219,853.76	219,853.76
Activos en titularización netos de ingresos por percibir (b)	9,197,537.80	11,781,872.13
Obligaciones por titularización de activos (c)	9,300,000.00	9,300,000.00

(a) El valor en libros se aproxima al valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

(b) 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.

(c) 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.



**Nota (13) Saldos y transacciones con entidades relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2013, el Fondo de Titularización tiene una cuenta por pagar por servicios de administración del Fondo de Titularización por US\$ 2,250.00.

Las principales transacciones con entidades relacionadas por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2013, son las siguientes:

Cargos por comisiones	US\$	132,450.00
Pagos realizados por cuenta del FTRTIME01		570.16

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

**Nota (14) Otros gastos**

Los otros gastos al 31 de diciembre de 2013, se detallan a continuación:

Gastos de colocación de valores	US\$	28,823.71
Honorarios de representante de tenedores		15,000.00
Comisiones titularizadora de activos		132,450.00
Papelería y útiles		4.52
	US\$	<u>176,278.23</u>

**Nota (15) Impuestos diferidos e impuesto sobre la renta**

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

Al 31 de diciembre de 2013, el Fondo de Titularización no tiene obligaciones tributarias relativas al impuesto sobre la renta, ni 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, el Fondo de Titularización no posee contingencias que informar.

**Nota (17) Cauciones obtenidas de terceros**

El detalle de las garantías y respaldos recibidos por el Fondo de Titularización al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:



Prenda sin desplazamiento otorgada por Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., sobre cartera de cuentas por cobrar a clientes clase "A" por un monto de US\$ 600,000.00 por un plazo de 10 años, constituida el 06/12/2013 e inscrita en el Registro de Comercio el 13/12/2013. Dicha prenda sin desplazamiento servirá de garantía del pago del canon de arrendamiento y demás derechos accesorios contraídos en el contrato de arrendamiento operativo.

Fianza de fiel cumplimiento otorgada por Banco de América Central por un monto de US\$ 1,395,000.00 en la que se establecen condiciones especiales para que el requerimiento de pago sea realizado por Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno y una orden irrevocable de pago para que el Banco pague a la Titularizadora en la calidad antes indicada la cantidad de US\$ 1,395,000.00. Dicho instrumento fue otorgado el 12/12/2013 por un plazo de un año para garantizar el pago de los cánones de arrendamiento y cumplimiento de las razones financieras establecidas en el contrato de arrendamiento operativo.

Cesión de beneficios de póliza de lucro cesante otorgada por Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., por monto de US\$780,000.00, beneficios cedidos el 13/12/2013 con vigencia al 30/09/2014, según anexo de cesión de derechos emitido por Aseguradora Agrícola Comercial ACSA.

Cesión de beneficios de pólizas de seguro contra todo riesgo incendio sobre construcciones, mobiliario y equipo otorgada por Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V., por monto de US\$9,106,496.14, beneficios cedidos el 11 y 13/12/2013 con vigencia al 30/09/2014, según anexo de cesión de derechos emitido por Aseguradora Agrícola Comercial ACSA.

Usufructo constituido por Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., a título gratuito y sujeto a condición suspensiva, sobre los bienes arrendados en el contrato de arrendamiento operativo por el plazo de 10 años o mientras existan obligaciones pendientes por parte del Fondo, en virtud del Contrato de Titularización. El instrumento fue suscrito el 06/12/2013.

#### **Nota (18) Sanciones**

Al 31 de diciembre de 2013, el Fondo de Titularización no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otras instituciones.

#### **Nota (19) Hechos posteriores y otras revelaciones importantes**

- a) La composición de la tenencia de los valores de titularización adquiridos en el mercado primario por los tenedores de valores el 20 de diciembre de 2013, asciende a 93,000 valores emitidos con un valor nominal de US\$ 100.00 los cuales totalizan US\$ 9,300,000.00.



**Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno**  
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2013  
 (Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Los tenedores de valores han sido enumerados correlativamente del 1 al 14, el detalle a continuación:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto US\$
1	32,550	3,255,000.00
2	32,550	3,255,000.00
3	2,000	200,000.00
4	3,000	300,000.00
5	3,000	300,000.00
6	1,300	130,000.00
7	1,000	100,000.00
8	1,000	100,000.00
9	200	20,000.00
10	2,000	200,000.00
11	500	50,000.00
12	3,700	370,000.00
13	200	20,000.00
14	10,000	1,000,000.00
<b>Totales</b>	<b>93,000</b>	<b>9,300,000.00</b>

Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2013, no se han realizado traspasos de títulos valores.

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

<u>Contrato</u>	<u>Condiciones de vencimiento</u>
1. Contrato de Titularización de Activos suscrito por Ricorp Titularizadora, S.A. y Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.	Mientras existan obligaciones a cargo del Fondo de Titularización FTRTIME01.
2. Contrato de cesión de derechos suscrito por el Originador Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A., en su carácter de administradora del FTRTIME01.	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 de Titularización FTRTIME01. (06/12/2013).
3. Contrato de administración sobre activos titularizados suscrito por Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A., en su carácter de administradora del FTRTIME01.	10 años, contados a partir de la fecha de colocación de los valores emitidos a cargo del Fondo de Titularización FTRTIME01, o hasta que se haya recaudado, cobrado, percibido y entregado hasta un monto de US\$16,730,132.64.



**Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno**  
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2013  
(Presentadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

---

<u>Contrato</u>	<u>Condiciones de vencimiento</u>
4. Convenio de administración de cuentas – orden irrevocable de transferencia suscrita por Banco de América Central, S.A., Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTRTIME01.	12 meses, renovable automáticamente, contado a partir de la fecha del Convenio (12/12/2013).
5. Contrato de prestación de servicios clasificación de riesgo con Equilibrium, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo.	Plazo inicial de 12 meses contados a partir del día 18 de abril de 2013. Posteriormente se renovará automáticamente por períodos iguales, salvo notificación por escrito en contrario cursada por alguna de las partes con una anticipación no menor a 90 días de la fecha de vencimiento del plazo.
6. Contrato de prestación de servicios clasificación de riesgo con Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.	El plazo de duración del contrato será 12 meses contados a partir del día 2 de abril de 2013. El contrato se renovará automáticamente por períodos iguales, salvo notificación por escrito en contrario cursada por alguna de las partes con una anticipación no menor a 90 días de la fecha de vencimiento del plazo.
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.
8. Servicios de Auditoría Externa con Tóchez Fernández, Ltda.	Ejercicio impositivo 2013.





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

A la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. y  
Tenedores de Valores del Fondo de Titularización -  
Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno

REF-09-0614

Hemos auditado la adecuación y eficacia de los sistemas y procedimientos de control interno establecido por la administración del Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A. subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V., al 31 de diciembre de 2013, la cual está basada en el cumplimiento de la normativa establecida por la Superintendencia del Sistema Financiero.

La administración de la entidad es responsable por mantener un efectivo control interno sobre los reportes financieros. El control interno de una entidad sobre los reportes financieros, es un proceso diseñado para proveer seguridad razonable sobre la confiabilidad de los reportes financieros y en la preparación de los estados financieros para propósitos externos, de acuerdo a ley indicada anteriormente. El control interno de una entidad sobre los reportes financieros incluye aquellas políticas y procedimientos que 1) permiten el mantenimiento de registros que, en un detalle razonable, reflejen de una manera exacta y justa las transacciones y disposiciones de activos de la entidad; 2) proveen seguridad razonable que las transacciones son registradas según sea necesario para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con la base contable indicada antes, y que los ingresos y gastos de la entidad han sido efectuados solo de acuerdo autorizaciones de la administración y de la dirección de la entidad; 3) proveen seguridad razonable respecto de la prevención y oportuna detección de adquisición, uso o disposición no autorizada de los activos de la entidad que pudiesen tener efecto material en los estados financieros.

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre la efectividad del control interno sobre la emisión de reportes financieros, basados en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Trabajos para Atestiguar. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que la auditoría sea planeada y realizada para obtener certeza razonable sobre si el Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A. subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V., ha mantenido una efectiva estructura de control interno sobre los reportes financieros en todos sus aspectos materiales. Una auditoría de cumplimiento también incluye obtener y comprender el sistema de control interno sobre los reportes financieros, valorar la evaluación de la administración, probar y evaluar el diseño y la efectividad operativa del control interno, y efectuar los procedimientos que consideramos necesarios en las circunstancias.



Certificada para  
Auditoría  
Financiera y Fiscal

Certified for  
Financial and Tax  
Auditing Services

El control interno, a pesar de estar bien diseñado y operado, puede proporcionar a una entidad sólo una seguridad razonable sobre el logro de los objetivos de información financiera de la entidad. Además, proyecciones sobre cualquier evaluación de la efectividad en periodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles se vuelvan inadecuados debido a cambios en las condiciones, o de que el grado de cumplimiento con políticas o procedimientos pueda deteriorarse.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una certeza razonable para sustentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, el control interno sobre la emisión de reportes financieros es efectivo, respecto de todo lo importante, con base en los criterios del Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A. subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V., y la normativa establecida por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Antiguo Cuscatlán, 17 de enero de 2014.

  
Tóchez Fernández, Limitada  
Contadores Públicos  
Registro Profesional 892  
Milton Avilés  
Registro Profesional 2325

