Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Estados Financieros Intermedios

Al 30 de junio de 2019
(No auditados)

(Con el Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Contenido

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

Balances Generales del Fondo

Estados de Flujos de Efectivo Intermedios del Fondo

Notas a los Estados Financieros Intermedios

PBX: (503) 2218-6400
FAX: (503) 2218-6461
auditoria@bdo.com.sv

Calle Arturo Ambrogi 478
Colonia Escalón
San Salvador, El Salvador, C.A.

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

A la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. y
Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles
Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno:

Introducción

Hemos revisado el balance general adjunto del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A., subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V., al 30 de junio de 2019, y el estado de flujos de efectivo intermedio por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019. La Administración del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno, es responsable por la presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre la información financiera intermedia basados en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Efectuamos nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión N° 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia efectuada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y en consecuencia, no nos permite obtener la seguridad de que podríamos observar todos los asuntos significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

BDO Figueroa Jiménez & Co.,Sociedad Anónima, debidamente constituida y registrada de acuerdo a las Leyes de El Salvador, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.

Conclusión

Con base en nuestra revisión, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que la información financiera intermedia que se acompaña no presenta razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación financiera del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno, al 30 de junio de 2019 y sus flujos de efectivo por el período del 1 de enero al 30 de junio de 2019, de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.
Registro N° 215

AUDITOR-OSCAR ARMANDO URRUTIA VIANA INSCRIPCION No. 753 CVPCPA REPUBLICA DE EL SALVADOR

AUDITORES-BDO FIGUEROA JIMENEZ & CO, S.A. INSCRIPCIÓN No. 215 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Oscar Armando Urrutia Viana
Socio de Auditoría
Registro N° 753

San Salvador, 26 de julio de 2019.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018

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

		2019 (No auditado)	2018 (Auditado)
Activo			
Activo corriente:			
Bancos (nota 4)	US$	445,434.52	1,005,610.55
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)		363,313.32	1,523,014.94
Activos en titularización (nota 7)		8,708,406.05	3,190,396.69
Gastos pagados por anticipado (nota 8)		73,487.28	54,415.61
Total del activo	US$	9,590,641.17	5,773,437.79
Pasivo			
Pasivo corriente:			
Documentos por pagar (nota 9)	US$	-	76,173.75
Comisiones por pagar (nota 10)		24.00	24.00
Otras cuentas por pagar (nota 10)		745.80	1,026.00
Impuestos y retenciones por pagar (nota 11)		150.00	-
Préstamos y sobregiros con instituciones bancarias o de crédito (nota 12)		32,076.37	12,714.04
Total del pasivo corriente		32,996.17	89,937.79
Pasivo no corriente:			
Préstamos con instituciones bancarias o de crédito de largo plazo (nota 12)		6,450,000.00	2,750,000.00
Ingresos diferidos (nota 13)		857,645.00	683,500.00
Total del pasivo no corriente		7,307,645.00	3,433,500.00
Total del pasivo		7,340,641.17	3,523,437.79
Patrimonio:			
Participaciones			
Participaciones en fondos inmobiliarios (nota 14)		2,250,000.00	2,250,000.00
Total patrimonio		2,250,000.00	2,250,000.00
Total del pasivo y patrimonio	US$	9,590,641.17	5,773,437.79
Cuentas de orden y de control deudoras:			
Valores y bienes entregados en garantía (nota 12)	US$	9,901,123.52	9,901,123.52
Créditos a favor no utilizados (nota 12)		905,000.00	4,605,000.00
	US$	10,806,123.52	14,506,123.52
Cuentas de orden y de control acreedoras:			
Control de valores y bienes entregados en garantía (nota 12)	US$	9,901,123.52	9,901,123.52
Control créditos a favor no utilizados (nota 12)		905,000.00	4,605,000.00
	US$	10,806,123.52	14,506,123.52

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 31 son parte integral de los estados financieros intermedios.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(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 Intermedios del Fondo

Período del 1 de enero al 30 de junio de 2019 y
del 30 de mayo al 30 de junio de 2018

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

		2019 (No auditado)	2018 (No auditado)
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:			
Excedentes del período	US$	-	-
Ajustes para conciliar el excedente del período con el efectivo neto provisto por actividades de operación:			
Disminución en cuentas por cobrar		1,159,701.62	-
Aumento en activos en titularización		(5,518,009.36)	(973,047.38)
Aumento en gastos pagados por anticipado		(19,071.67)	-
(Disminución) aumento en documentos por pagar		(76,173.75)	972,769.60
Aumento en honorarios profesionales por pagar		-	277.78
Disminución en otras cuentas por pagar		(280.20)	-
Aumento en impuestos y retenciones por pagar		150.00	-
Aumento en intereses por préstamos y sobregiros con instituciones bancarias o de crédito		19,362.33	-
Aumento en ingresos diferidos		174,145.00	-
Efectivo neto usado en actividades de operación		(4,260,176.03)	-
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:			
Préstamos con instituciones bancarias o de crédito de largo plazo		3,700,000.00	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		3,700,000.00	-
Disminución neta en el efectivo y equivalente de efectivo		(560,176.03)	-
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del período		1,005,610.55	-
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período (nota 4)	US$	445,434.52	-

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 31 son parte integral de los estados financieros intermedios.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(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 30 de junio de 2019 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2018 (auditadas)

(Expresadas 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 de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû 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 ante los oficios de la Licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano en fecha 25 de mayo de 2018, 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 inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno por un monto de hasta US$3,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-07/2018 de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-14/2018 de fecha 19 de abril de 2018, 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-0006-2018, el 27 de junio de 2018. Resolución del Comité de Emisiones EM-10/2018, de fecha 2 de julio de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Este es un Fondo de Titularización de Inmuebles constituido con el objeto de desarrollar el proyecto de construcción de Torre Sole Blû 1, un proyecto habitacional consistente en una torre de apartamentos para su comercialización y venta, y producto de ello generar rentabilidad y entrega de dividendos para los Tenedores de los títulos de participación que se emitan con cargo al mismo.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(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

Para efectos de financiar el proyecto de construcción el Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir préstamos conforme a las condiciones y tasas de mercado con instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera.

De la Sociedad Titularizadora

Ricorp Titularizadora, S.A., administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû 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.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(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 de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno, reflejan la aplicación de normas contables contenidas en el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos aprobado por la Superintendencia del Sistema Financiero establecidas conforme el modelo de negocio para el Proyecto Torre Sole Blû Uno. Los principales 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 ejercicio 2018 inició el 30 de mayo de 2018, fecha en la que fue transferido el activo titularizado (terreno) al Fondo de Titularización mediante contrato de permuta.

3.2 Bases de preparación y presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos vigente, emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero. 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la administración del Fondo de Titularización ha preparado los estados financieros siguientes: Balance General del Fondo y Estado de Flujos de Efectivo del Fondo. El Estado de Determinación de Excedentes del Fondo no se presenta dado que, al 30 de junio de 2019 y 2018, el Fondo de Titularización no ha realizado operaciones relacionadas con cuentas de resultados.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(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

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 Norte 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 saldos de activos y los pasivos registrados al cierre del período contable en otras monedas, si los hubiere, se convierten a Dólares de los Estados Unidos de Norte 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.

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 se miden a su valor en libros, el detalle es el siguiente:

- Efectivo y equivalentes (incluyendo depósitos bancarios)
- Cuentas y documentos por pagar
- Activos en titularización
- Préstamos bancarios
- Participaciones en fondos inmobiliarios

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(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

3.7 Efectivo y equivalentes

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

3.8 Activo titularizado

El activo titularizado (terreno) se registró contablemente conforme al valor que fue adquirido del originador para integrar el Fondo de Titularización.

El inmueble a construir es un proyecto habitacional consistente en una torre de apartamentos. Durante la etapa de construcción del proyecto el inmueble será contabilizado en el fondo de titularización a su valor de costo o adquisición.

El costo del inmueble comprenderá su precio de adquisición y todos los costos directos del fondo, generados durante la etapa de construcción del proyecto hasta su terminación y listo para usarse, los cuales incluyen materiales, mano de obra, supervisión de obra, planos y permisos de las diferentes instituciones del estado, estudio de factibilidad y mercado, costos de financiamiento, entre otros, además de todos los costos relacionados hasta dejar el inmueble en condiciones de venderse.

Una vez que el inmueble esté terminado y en condiciones de venderse será trasladado a los activos mantenidos para la venta de la cual serán dados de baja los apartamentos en el momento que se formalicen las escrituras de compraventa con cada uno de los clientes del Proyecto Torre Sole Blû Uno.

3.9 Provisiones

Se establecen provisiones por activos o pasivos 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.

(Continúa)

3.11 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.

De conformidad al Artículo 86 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo está exento del impuesto sobre la renta.

3.12 Derechos sobre excedentes de patrimonios separados

Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados son definidos en el momento que estos se constituyen, es decir cuando obtengan excedentes de otros Fondos de Titularización.

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo de Titularización no tiene derechos sobre excedentes de patrimonio separados.

3.13 Ingresos diferidos

Los anticipos o abonos recibidos en efectivo o depósitos bancarios de los compradores de los apartamentos se reconocen como pasivo en la cuenta de Ingresos Diferidos en el balance general del Fondo. Dicha cuenta representa los ingresos que el Fondo de Titularización percibe por anticipado antes de que hayan sido devengados, los cuales se registrarán como ingreso cuando se formalice la escritura pública de compraventa y se realice la entrega de los apartamentos a los compradores.

3.14 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.

(Continúa)

3.15 Ingresos de operación

- Ingresos de administración y operación: comprende principalmente los ingresos por activos titularizados que obtendrá el Fondo de Titularización por la venta de apartamentos de la Torre Sole Blû Uno, una vez que dicho proyecto habitacional sea terminado. Dichos ingresos se reconocerán sobre la base de devengo.

- Ingresos por inversiones: corresponden a intereses generados por las inversiones financieras que realice el Fondo de Titularización y se reconocen sobre la base de devengo.

3.16 Gastos de colocación

Comprende los gastos de colocación de los Valores de Titularización – Títulos de deuda que se podrán activar y amortizar en un período igual al plazo promedio de vencimiento de los valores. Dicho plazo promedio se determinará en función de los montos de cada serie emitida.

3.17 Gastos de administración, operación y financieros

Los gastos de administración y operación y gastos financieros generados con posterioridad a la etapa de construcción del proyecto serán reconocidos sobre la base de acumulación y serán presentados en el estado de determinación de excedentes del Fondo.

Los gastos generados durante la etapa de construcción del proyecto hasta su puesta en marcha formaran parte de los activos en titularización.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(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

3.18 Política de distribución de dividendos

La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará dividendos, según la prelación de pagos establecida en el contrato de titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de distribución: una vez cancelado el financiamiento bancario en su totalidad, el Fondo de Titularización distribuirá dividendos una vez al mes; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los dividendos: se pagarán los dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL, S.A. de C.V., 3 días hábiles antes de la fecha de pago de los dividendos; iii) Fecha de pago de los dividendos: se pagarán los dividendos hasta 3 días hábiles después de la fecha de declaración de dividendos, o el siguiente día hábil; iv) Fecha de declaración de dividendos: la junta directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., declarará la distribución de dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último hábil día del mes; v) Determinación del monto a distribuir: se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos en exceso del 1.00% del valor del Activo Neto al cierre del mes anterior, siendo el valor del Activo Neto el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes.

Nota (4) Bancos

El saldo de bancos al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, corresponde a cuentas corrientes en Banco de América Central, S.A.; el detalle se presenta a continuación:

		2019	2018
Cuenta corriente discrecional (a)	US$	141,495.39	79,681.39
Cuenta corriente de construcción (b)		6,186.42	242,256.40
Cuenta corriente discrecional – preventas (c)		297,752.71	683,672.76
	US$	445,434.52	1,005,610.55

(Continúa)

(a) La función de dicha cuenta es mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores y demás acreedores del Fondo de Titularización, según el orden establecido en la prelación de pagos contenida en el Contrato de Titularización suscrito para dicho Fondo.

(b) Es la cuenta destinada para recibir los fondos provenientes de los desembolsos de préstamos bancarios obtenidos por el Fondo o traslados de fondos desde la cuenta discrecional del Fondo a efectos de cubrir los costos de construcción del Proyecto y para capital de trabajo.

(c) La funcionalidad de dicha cuenta es recibir todos los ingresos del Fondo de Titularización provenientes de la venta de apartamentos del Proyecto Torre Sole Blû Uno.

Nota (5) Cuentas por cobrar

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, las cuentas por cobrar del fondo de titularización corresponden principalmente a cuentas y documentos por cobrar al constructor INGRAN, S.A. de C.V. por un monto de US$363,313.32 y US$1,523,012.19, respectivamente, en concepto de anticipos para ejecución del proyecto de construcción de la Torre de Apartamentos Sole Blû Uno.

Nota (6) Cartera de inversiones

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo de Titularización no ha realizado inversiones.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(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 (7) Activo titularizado

a) Activo inicial

El activo titularizado es un inmueble (terreno), de naturaleza urbana, ubicado en Urbanización San Francisco, en jurisdicción y departamento de San Salvador, según antecedente registral, identificado como Lote Veinte y Veintiuno, del Polígono V, entre Avenida Los Espliegos y Pasaje Siete, con una extensión superficial de 3,605.22 metros cuadrados equivalentes a 5,158.35 varas cuadradas.

De conformidad al Artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integró con el Inmueble para el desarrollo del Proyecto de Construcción de Torre Sole Blû Uno, una torre que podrá ser de 52 apartamentos en 9 niveles y demás amenidades.

El activo titularizado fue transferido al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno, el 30 de mayo de 2018, mediante el otorgamiento de Contrato de Permuta; por medio de dicho contrato el originador Inversiones, S.A. de C.V. realizo la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden sobre el inmueble antes descrito, así como la entrega material del mismo a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno, a cambio de dicho inmueble Ricorp Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización permuto Valores de Titularización – Títulos de Participación cuyo valor nominal es de US$10,000.00, totalizando títulos por hasta un valor nominal de US$690,000.00 más una porción complementaria de efectivo que corresponda para completar la cantidad de US$694,338.75. La transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización – Títulos de Participación emitidos con cargo del Fondo de Titularización y entrega de fondos en efectivo fue realizada el 5 de julio de 2018, fecha en la que se colocó la emisión en el mercado bursátil de El Salvador.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(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

El proyecto de construcción de la Torre de Apartamentos Sole Blû Uno a desarrollarse en el inmueble permutado cuenta con los permisos para el inicio de la construcción del proyecto. La tramitación y obtención de dichos permisos fue realizada por el Originador Inversiones, S.A. de C.V., durante la ejecución del proyecto y hasta la transferencia del mismo, la Titularizadora deberá tramitar las renovaciones de los permisos que así lo requieran.

Adicionalmente, el 23 de abril de 2018 se suscribió contrato de cesión de derechos patrimoniales entre el Originador Inversiones, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, mediante dicho contrato se realizó la cesión de derechos patrimoniales sobre diseños y planos arquitectónicos que servirán para el desarrollo del proyecto de construcción de la Torre de Apartamentos Sole Blû Uno.

Los activos titularizados para este Fondo de Titularización serán registrados en el activo corriente dado que el inmueble a construir es un proyecto habitacional consistente en una torre de apartamentos para su posterior venta en el curso ordinario de las operaciones del Fondo.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(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

b) Activos acumulados

Los activos titularizados acumulados al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se detallan a continuación:

			2019			2018
Terreno		US$	694,338.75	-	US$	694,338.75
Construcciones en proceso			8,014,067.30	-		2,496,057.94
Diseño y planos	243,660.90			243,660.90		
Permisos	28,788.13			28,788.13		
Costos registrales	4,466.23			108.89		
Costos estructura de Titularización	216,806.54			180,442.51		
Costos préstamos bancarios	322,852.75			149,989.52		
Obra física	6,749,958.53			1,631,094.68		
Supervisión obra física	214,298.82			147,515.82		
Estudios de suelo y materiales	21,201.95			12,589.75		
Costos legales	17,310.80			12,158.00		
Seguros	18,009.14			18,009.14		
Publicidad y mercadeo	78,768.11			68,533.50		
Tasas municipales y servicios	4,179.32			1,862.40		
Papelería y comisiones bancarias	1,714.06			1,304.70		
Adecuación apartamento modelo	15,674.51			-		
Actualización de planos	785.35			-		
Trámites y permisos	73,840.31			-		
Costo paquetes adicionales	1,751.85			-		
Total		US$	8,708,406.05		US$	3,190,396.69

(Continúa)

c) Títulos valores emitidos para el Fondo de Titularización

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno por un monto de hasta US$3,000,000.00, fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-14/2018 de fecha 19 de abril de 2018, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0006-2018, el 27 de junio de 2018, tal como lo establece el artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores.

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

- Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno, que puede abreviarse "FTIRTBLÛ1".

- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTBLÛ1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

- Denominación del Originador: Inversiones, 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 Participación a cargo del FTIRTBLÛ1: Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

- Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno, cuya abreviación es VTRTBLÛ1.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(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

- Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en el patrimonio del Fondo de Titularización FTIRTBLÛ1.

- Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTBLÛ1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

- Monto de la emisión: Hasta US$3,000,000.00.
- Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.
- Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la política de distribución de dividendos de dicho Fondo.
- Redención de los valores: No habrá redención anticipada de los Valores de Titularización.
- Clasificaciones de riesgo: Esta emisión cuenta con una clasificación de riesgo otorgada por SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la calificación otorgada es “nivel dos”, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, 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.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se ha colocado un monto de US$2,250,000.00, de la emisión de Valores de Titularización Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

- Monto de la serie: US$240,000.00.
- Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.
- Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.
- Precio base: US$10,000.00
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de la serie A será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00;

  Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A. No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales por parte del Originador, Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A adquirida por el Originador no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

(Continúa)

- Plazo de la serie: 3 años.

- Fecha de vencimiento: 5 de julio de 2021.

- La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales, la cual está formada por 24 títulos de participación.

- Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Sole Blû Torre 1 para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble.

Serie B:

- Monto de la serie: US$950,000.00.

- Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

- Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

- Precio base: US$10,000.00.

- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de esta serie será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00.

- Plazo de la serie: 3 años.

- Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021.

(Continúa)

- La serie B, dentro de la cual se estructurará la colocación que el Originador adquirió correspondiente a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos de acuerdo al detalle siguiente:

Activos transferidos al FTIRTBLÛ1	Valor activos transferidos	Pago con títulos al Originador	Cantidad de títulos	Pago en efectivo al Originador
Terreno	US$ 694,338.75	US$ 690,000.00	69	US$ 4,338.75
Planos y diseños	243,660.90	240,000.00	24	3,660.90
Permisos	28,788.13	20,000.00	2	8,788.13
Total	**US$ 966,787.78**	**US$ 950,000.00**	95	**US$ 16,787.78**

Serie B1:

- Monto de la serie: US$1,060,000.00.
- Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.
- Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.
- Precio base: US$10,000.00.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de esta serie será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00.
- Plazo de la serie: 3 años.
- Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(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 (8) Gastos pagados por anticipo

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo de Titularización presenta gastos pagados por anticipado por monto de US$73,487.28 y US$54,415.61, respectivamente, correspondientes a anticipos de comisiones por comercialización de apartamentos.

Nota (9) Documentos por pagar

El fondo de titularización al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, presenta documentos por pagar al originador Inversiones, S.A. de C.V. por pagos realizados a proveedores por cuenta del FTIRTBLÛ1, según detalle siguiente:

		2019	2018
Pagos al supervisor del proyecto	US$	-	69,602.32
Pago comisiones por comercialización de apartamentos		-	6,571.43
Total documentos por pagar	US$	-	76,173.75

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(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 (10) Provisiones

A continuación, se presenta el detalle de las provisiones al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

	2019	2018
Comisiones por pagar	US$ 24.00	US$ 24.00
Custodia de documentos CEDEVAL	24.00	24.00
Otras cuentas por pagar	745.80	1,026.00
Comisiones de comercialización apartamentos	-	869.08
Otros servicios	745.80	156.92
Total provisiones	US$ 769.80	US$ 1,050.00

Nota (11) Impuestos diferidos e impuestos 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 30 de junio de 2019, el Fondo de Titularización presenta obligaciones tributarias de impuesto sobre la renta correspondiente a retenciones sobre servicios profesionales prestados al fondo de titularización por US$150.00. Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo de Titularización no poseía obligaciones tributarias de impuesto sobre la renta.

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(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 (12) Préstamos bancarios

El Fondo de Titularización para efectos de financiar el proyecto de construcción Sole Blû Torre Uno obtuvo la autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores para adquirir préstamo bancario con Banco de América Central, S.A., dicho crédito fue formalizado mediante mutuo hipotecario en fecha 29 de agosto de 2018, las condiciones del financiamiento adquirido son las siguientes:

Monto: US$7,355,000.00.

Plazo: 30 meses.

Tasa de interés nominal: 6.75% anual sobre saldos, pagaderos mensualmente.

Forma de pago del capital: durante la etapa de construcción de 30 meses se pagará únicamente intereses mensuales sobre saldos de capital desembolsados, luego, mediante abonos a capital más intereses de acuerdo a las ventas del proyecto equivalente al 95% del valor de cada apartamento y al cuadro de valores presentado al Banco. Durante los meses que no se registren ventas, el deudor deberá pagar intereses mensuales de sus propios fondos.

Garantía: Primera hipoteca abierta constituida el 29 de agosto de 2018 por Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno a favor de Banco de América Central, S.A. a 3 años plazo por un valor de US$9,901,123.52, sobre el inmueble y futuras construcciones del Proyecto Torre Sole Blû Uno.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo de Titularización presenta obligaciones por préstamo bancario obtenido según detalle siguiente:

		2019	2018
Intereses por pagar del préstamo bancario	US$	32,076.37	12,714.04
Capital del préstamo bancario a largo plazo		6,450,000.00	2,750,000.00
Total de obligaciones por préstamo bancario	US$	6,482,076.37	2,762,714.04

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los préstamos bancarios que le han sido aprobados del Fondo y que aún no han sido utilizados ascienden a US$905,000.00 y US$4,605,000.00, respectivamente.

Nota (13) Ingresos diferidos

Los anticipos y abonos recibidos de los compradores de los apartamentos del proyecto Torre Sole Blû Uno al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, ascienden a US$857,645.00 y US$683,500.00, respectivamente. Los montos antes mencionados se registrarán como ingresos cuando se formalice la escritura pública de compraventa y se realice la entrega de los apartamentos a los compradores.

Nota (14) Patrimonio

El patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles estará conformado por los valores de titularización, títulos de participación que serán emitidos con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno que representarán las participaciones de los tenedores de valores de participación en el patrimonio del Fondo de Titularización de acuerdo al Art. 46 de la Ley de Titularización de Activos.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los valores de titularización títulos de participación emitidos y colocados ascienden a 225 títulos con valor nominal de US$10,000.00 totalizando participaciones en el Patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles por un valor total de US$2,250,000.00, para ambos períodos.

El valor de los títulos de participación se obtendrá de dividir el Valor del Activo Neto del Fondo, calculado al final del cierre contable de cada mes calendario, entre el número de títulos en circulación.

Nota (15) Excedentes de fondos de titularización

Los excedentes del ejercicio son el monto de la partida contable "excedentes del ejercicio" que deberá coincidir con la determinación de los mismos que se indica en el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo de Titularización, equivalente a la cantidad que resulta de la diferencia entre los ingresos y egresos del Fondo de Titularización en un período determinado.

Los dividendos corresponden al monto distribuible determinado, del monto de los Excedentes del Ejercicio y Excedentes de ejercicios anteriores generados por el Fondo de Titularización entre el número de Valores de Titularización - Títulos de Participación en circulación. Los dividendos se pagarán en base a la Política de Distribución de Dividendos, las disponibilidades de efectivo y según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo de Titularización no ha generado Excedentes del período.

Nota (16) Detalle de activo titularizado en mora

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo de Titularización no posee activos titularizados en mora.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(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) Cambios contables

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no se han realizado cambios contables.

Nota (18) 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 mediante la inversión en bancos de muy alta solidez y prestigio y títulos a través de la Bolsa de valores.

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 son los riesgos 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.

(Continúa)

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 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 posee.

Nota (19) Riesgos del Proyecto

Los Riesgos del proyecto que podrían afectar a los activos titularizados y la generación de flujos de los mismos son los siguientes:

(Continúa)

Riesgo de localización del proyecto

Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. La forma de gestionar adecuadamente este riesgo es mediante estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto.

Riesgo legal

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de que las autoridades realicen cambios en las regulaciones y leyes existentes en materia de permisos, reglas de inversión y cualquier otra regulación que pueda afectar al Fondo de Titularización; así como la posibilidad de que el Fondo de Titularización o la sociedad administradora deban recurrir a procesos judiciales o administrativos para hacer valer los derechos del Fondo de Titularización o deban hacer frente a las demandas interpuestas por un tercero.

Este riesgo se minimiza mediante estudios previos de la normativa vigente. Además, la Ley de Titularización de activos contempla que previo a la enajenación del inmueble la Titularizadora debe cerciorarse que existan todos los permisos para el desarrollo de la construcción y que en caso deban renovarse la Titularizadora será la encargada de realizar el trámite.

Riesgo sistémico

Es el riesgo que tiene origen en la situación económica de un país (tasas de interés, régimen cambiario y tributario, límites de crédito y liquidez del sistema, inflación, sector inmobiliario, entre otros). Se trata de un riesgo propio del proyecto asumido por el inversionista.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(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 siniestros

Es el riesgo relacionado con siniestros tales como: erupción volcánica, inundación, rayos, terremotos, huracanes, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otros.

Este riesgo es mitigado mediante la contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo y de lucro cesante durante toda la vida del Fondo de Titularización, cuyas pólizas deberán ser emitidas por instituciones que deberán contar con una calificación mínima de "AA".

Riesgo de financiamiento

Es el riesgo de que el Fondo de Titularización enfrente problemas para obtener los recursos necesarios para atender la demanda de liquidez que requiere el proyecto de desarrollo para continuar con el avance de obra en los tiempos programados.

Este riesgo se gestiona mediante la diversificación en las fuentes de financiamiento de los proyectos como la preventa, el aporte que realiza el originador y el endeudamiento.

Riesgo de fallas o atrasos en la construcción

Se refiere al riesgo relacionado con los atrasos que se puedan presentar por causas imprevistas en las distintas etapas del desarrollo del proyecto.

Este riesgo se gestiona mediante la contratación por parte de la sociedad de personal especializado en cada una de las etapas de construcción, mediante lineamientos y estándares de calidad establecidos por la sociedad administradora del Fondo de Titularización.

(Continúa)

Riesgos por cambios en las estimaciones de los costos del proyecto

Se refiere al riesgo de que los costos proyectados para el desarrollo del proyecto se incrementen fuera de las holguras estimadas, dicho riesgo se minimiza mediante la suscripción de un contrato de construcción con costos cerrados que incluye el otorgamiento de una fianza por parte del constructor y mediante la inclusión en el contrato de Titularización de la obligación del Originador de realizar aportes adicionales de ser necesarios, y en caso que este no los realice, se tiene un margen respecto al monto de la emisión autorizado para cubrir estos costos.

Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que una vez concluido el proyecto no se pueda vender o alquilar debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias de los compradores que se esperan para el inmueble, entre otros, impidiendo alcanzar las expectativas del Fondo de Titularización.

Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de las preventas y de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario.

Riesgos operativos

Riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que la sociedad administradora utiliza para gestionar el Fondo de Titularización. Dichos riesgos se mitigan a través del establecimiento de mecanismos de control y políticas para eventos de riesgo operacional y problemas tecnológicos.

Riesgos de liquidez

El inversionista que desea retirar su inversión debe vender sus participaciones en el mercado secundario de la bolsa de valores y se puede presentar la situación de que no existan compradores para el momento y precio en que se desee concretar la transacción. Asimismo, los rendimientos del Fondo de Titularización dependerán principalmente del éxito que tenga el proyecto de desarrollo inmobiliario.

(Continúa)

El riesgo por la liquidez de la redención de las participaciones es un riesgo al cual se ve enfrentado directamente el inversionista, por lo cual debe conocerlo, entenderlo y procurar gestionarlo.

Riesgo de lavado de dinero

Este riesgo proviene de incorporar activos y flujos de procedencia ilícita al Fondo de Titularización. En cuanto al bien Inmueble, el Originador ha declarado su procedencia lícita, mientras que en relación a los flujos que percibirá el Fondo de Titularización se tiene como mitigante el requerimiento al Administrador de políticas de control y prevención de lavado de dinero y activos. Por otra parte, Ricorp Titularizadora, S.A. como sujeto obligado de las normas anteriormente referidas, ejercerá adicionalmente los controles correspondientes.

Nota (20) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 30 de junio de 2019 y 2018, son las siguientes:

		2019	2018
Cargos por comisiones	US$	27,893.85	127,902.24
Reintegro por compra de bienes y Servicios		61.32	6,391.82
Total de transacciones	US$	27,955.17	134,294.06

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

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(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 (21) Contingencias

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo de Titularización no posee contingencias que informar.

Nota (22) Cauciones obtenidas de terceros

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo de Titularización no posee cauciones recibidas de terceros.

Nota (23) Sanciones

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo de Titularización no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otras instituciones.

Nota (24) Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

a) La composición de la tenencia de los valores de titularización al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto
1	135	US$ 1,350,000.00
2	1	10,000.00
3	5	50,000.00
4	3	30,000.00
5	25	250,000.00
6	28	280,000.00
7	3	30,000.00
8	15	150,000.00
9	10	100,000.00
Totales	**225**	**US$2,250,000.00**

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no se realizaron cambios en la propiedad de los valores de titularización.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Torre Sole Blû Uno
(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

b) Al 30 de junio de 2019, los principales contratos vigentes se detallan a continuación:

	Contrato	Condiciones de vencimiento
1.	Contrato de Titularización 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 FTIRTBLÛ1 y a favor de los tenedores de los valores emitidos con cargo al mismo o hasta la venta total de los apartamentos que se construirán en el inmueble.
2.	Contrato de permuta suscrito por Inversiones, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTBLÛ1.	Por tiempo indefinido dado que dicho contrato representa el título de propiedad sobre el inmueble titularizado.
3.	Contrato de cesión de derechos patrimoniales suscrito por Inversiones, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTBLÛ1, mediante el cual se cedieron los derechos de los diseños y planos arquitectónicos que servirán para el desarrollo del proyecto de construcción de la Torre de Apartamentos Sole Blû Uno.	Por tiempo indefinido dado que dicho contrato representa el título de propiedad sobre los derechos de los diseños y planos arquitectónicos del proyecto.
4.	Contrato de ejecución de obra de tipo cerrado suscrito por el constructor INGRAN, S.A. de C.V. y el Originador Inversiones, S.A. de C.V. suscrito el 25/05/2018, dicho contrato fue cedido por el Originador Inversiones, S.A. de C.V. a Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTBLÛ1 en fecha 5 de julio de 2018.	El plazo de ejecución de la obra será de hasta 360 días calendario contados a partir de la fecha en que la constructora reciba de parte de la contratante el cien por ciento del anticipo y la orden de inicio (01/06/2018).
5.	Contrato de anticipo suscrito por el constructor INGRAN, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTBLÛ1 en fecha 20 de diciembre de 2018.	El plazo de dicho contrato es el mismo que el del contrato de ejecución de obra suscrito con el constructor.

(Continúa)

	Contrato	**Condiciones de vencimiento**
6.	Contrato de supervisión y prestación de servicios celebrados entre el Originador Inversiones, S.A. de C.V. y Jokisch-Moreno, Ingenieros Arquitectos, S.A. de C.V., dicho contrato fue cedido por el Originador Inversiones, S.A. de C.V. a Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTBLÛ1 en fecha 5 de julio de 2018.	El plazo de inicio de los servicios de supervisión es a partir de le fecha en que el propietario notificó la orden de inicio (01/06/2018) y estará vigente hasta la entrega del certificado final de aprobación del trabajo, el cual no excederá de 15 meses. El plazo del contrato podrá ser prorrogado mediante una resolución modificativa aprobada por el propietario del proyecto.
7.	Contrato de prestación de servicios para la comercialización del proyecto Torre Sole Blû Uno suscrito entre VIO – VAL, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTBLÛ1 el 25 de septiembre de 2018.	Plazo inicia a partir de la suscripción del contrato y finaliza hasta venderse el último apartamento.
8.	Contrato de prestación de servicios de clasificación de riesgo con SCRiesgo, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.	El plazo de duración del contrato es de 1 año contado a partir del 21 de junio de 2017 y es prorrogable automáticamente por períodos iguales a menos que una de las partes disponga lo contrario y lo haga saber a la otra, por escrito, con 90 días naturales de antelación a la fecha de expiración del primer período de vigencia o de cualquiera de sus renovaciones automáticas.
9.	Servicios de Auditoría Externa y Fiscal con BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.	Ejercicio impositivo 2019.