



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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)



**Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora
Club de Playas Salinitas Cero Uno**
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Contenido

Dictamen de los Auditores Independientes
Balances Generales del Fondo
Estados de Determinación de Excedentes del Fondo
Estados de Flujos de Efectivo del Fondo
Notas a los Estados Financieros



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

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

Dictamen de los Auditores Independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero Uno, administrado por Ricorp Titularizadora, S.A. subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V., que incluyen el balance general al 31 de diciembre de 2019, el estado de determinación de excedentes del Fondo y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2019, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero Uno, al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro dictamen. Somos independientes del Fondo de conformidad con el Manual del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad publicado por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés) y adoptado en El Salvador por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.



Base de contabilidad

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 3.2 que describe la base de contabilización de los estados financieros los cuales están preparados de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero, éstas son una base de contabilidad específica para el Fondo, distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por tanto pueden no ser aplicables a otras jurisdicciones fuera de El Salvador.

Cuestiones (asuntos) claves de la auditoría

Las cuestiones (o asuntos) claves de la auditoría son aquellas que, según el juicio profesional del auditor, han sido de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de la opinión de auditoría sobre éstos, sin expresar una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Activos en Titularización	
Véase nota 6 a los estados financieros	
Asunto o aspecto clave identificado	Como se abordó el asunto en la auditoría
Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo presenta activos en titularización de corto y largo plazo por un saldo de US\$6,464,000.00 y US\$6,448,308.07, respectivamente, conforme se establece en el Contrato de Cesión de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros. Convirtiéndose en el principal activo del Fondo que determina ingresos diferidos por el monto de US\$5,817,180.65 en el pasivo, los cuales serán amortizados mensualmente.	Se efectuó proceso de confirmaciones externas para determinar la existencia de los saldos registrados al 31 de diciembre de 2019, asimismo se verificó los documentos de respaldo de las transacciones realizadas; efectuándose adicionalmente una revisión del monto de los flujos mensuales cedidos.



Obligaciones por Titularización de Activos	
Véase nota 9 a los estados financieros	
Asunto o aspecto clave identificado	Como se abordó el asunto en la auditoría
Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo presenta obligaciones por titularización de activos de corto y largo plazo por un saldo de US\$5,666,320.63 y US\$9,843,748.96, respectivamente, representando capital e intereses pendientes de cancelar a los tenedores de títulos valores, siendo el principal pasivo del Fondo, generando gastos por intereses por el monto de US\$1,218,582.97.	Se efectuó proceso de confirmaciones externas para determinar la existencia de los saldos registrados al 31 de diciembre de 2019, asimismo se verificó los documentos de respaldo de las transacciones realizadas; efectuándose adicionalmente un recálculo del capital pendiente de pago.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la entidad con respecto a los estados financieros del Fondo

La Administración es responsable de elaborar y presentar razonablemente los estados financieros de conformidad con las disposiciones sobre información financiera establecidas en el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos vigente en El Salvador emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la elaboración de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fondo, de continuar como negocio en marcha, revelando, según proceda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha; excepto si el órgano de la administración de la sociedad Titularizadora haciendo uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos o contratos suscritos para dicho Fondo, acuerde la liquidación del Fondo. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que contiene nuestra opinión.



Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés) siempre detecte un error material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:


- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro dictamen de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en marcha.



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del Gobierno del Fondo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos de la auditoría, así como cualquier deficiencia del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del Gobierno del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fondo, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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


Oscar Armando Urrutia Viana
Socio de Auditoría
Registro N° 753



San Salvador, 30 de enero de 2020.

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero 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 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

<u>Activo</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activo corriente:			
Bancos (nota 4)	US\$	1,110,421.08	1,312,681.38
Cartera de inversiones (nota 5)		5,657,157.45	5,380,942.70
Activos en titularización (nota 6)		6,464,000.00	6,827,600.00
Rendimientos por cobrar		<u>109,026.57</u>	<u>102,495.92</u>
Total del activo corriente		<u>13,340,605.10</u>	<u>13,623,720.00</u>
Activo no corriente:			
Activos en titularización largo plazo (nota 6)		6,448,308.07	12,912,308.07
Gastos de colocación		<u>25,457.35</u>	<u>34,833.84</u>
Total del activo no corriente		<u>6,473,765.42</u>	<u>12,947,141.91</u>
Total del activo	US\$	<u>19,814,370.52</u>	<u>26,570,861.91</u>
<u>Pasivo</u>			
Pasivo corriente:			
Documentos por pagar (nota 8)	US\$	741.00	9,740.00
Comisiones por pagar (nota 7)		493.89	493.89
Otras cuentas por pagar (nota 7)		800.00	800.00
Obligaciones por titularización de activos - corto plazo (nota 9)		5,666,320.63	5,681,346.32
Impuesto y retenciones por pagar (nota 16)		<u>2,761.59</u>	<u>3,791.70</u>
Total del pasivo corriente		<u>5,671,117.11</u>	<u>5,696,171.91</u>
Pasivo no corriente:			
Obligaciones por titularización de activos - largo plazo (nota 9)		9,843,748.96	15,468,749.26
Ingresos diferidos (nota 6)		<u>5,817,180.65</u>	<u>7,959,734.54</u>
Total del pasivo no corriente		<u>15,660,929.61</u>	<u>23,428,483.80</u>
Excedente acumulado del fondo de titularización:			
Reservas de excedentes anteriores (déficit)		(2,553,793.80)	(3,160,787.02)
Excedente del ejercicio		<u>1,036,117.60</u>	<u>606,993.22</u>
Total excedente (déficit) acumulado del fondo de titularización		<u>(1,517,676.20)</u>	<u>(2,553,793.80)</u>
Total del pasivo	US\$	<u>19,814,370.52</u>	<u>26,570,861.91</u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 24 son parte integral de los estados financieros.

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero 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 Determinación de Excedentes del Fondo

Períodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos:			
Ingresos de operación y administración	US\$	2,142,553.89	2,142,553.89
Ingresos por inversiones		<u>282,745.40</u>	<u>267,326.05</u>
Total ingresos		<u>2,425,299.29</u>	<u>2,409,879.94</u>
Egresos:			
Gastos de administración y operación:			
Por administración y custodia		5,956.68	5,966.68
Por clasificación de riesgo		25,000.00	25,000.00
Por auditoría externa y fiscal		3,500.00	3,400.00
Por servicios de valuación		<u>-</u>	<u>20,000.00</u>
Total gastos de administración y operación		34,456.68	54,366.68
Gastos financieros:			
Intereses valores titularización (nota 9)		1,218,582.97	1,584,208.08
Gastos por provisiones y amortizaciones:			
Amortización en gastos de colocación de valores		9,376.49	9,376.49
Otros gastos:			
Otros gastos (nota 15)		<u>126,765.55</u>	<u>154,935.47</u>
Total gastos		<u>1,389,181.69</u>	<u>1,802,886.72</u>
Excedente del ejercicio	US\$	<u>1,036,117.60</u>	<u>606,993.22</u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 24 son parte integral de los estados financieros.

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero 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 del Fondo

Períodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:		
Excedente del ejercicio	US\$ 1,036,117.60	606,993.22
Provisión de intereses por valores de titularización	<u>41,320.63</u>	<u>56,346.32</u>
Excedente del ejercicio ajustado	1,077,438.23	663,339.54
Ajustes para conciliar el excedente del ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Aumento en rendimientos por cobrar	(6,530.65)	(9,791.75)
Disminución en activos en titularización	4,685,046.11	5,008,246.11
Disminución en gastos de colocación	9,376.49	9,376.49
(Disminución) aumento en documentos por pagar	(8,999.00)	6,458.94
Disminución en impuestos y retenciones por pagar	(1,030.11)	(1,201.14)
Intereses pagados a los tenedores de valores de titularización	<u>(56,346.32)</u>	<u>(71,372.00)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>5,698,954.75</u>	<u>5,605,056.19</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:		
Aumento en cartera de inversión	<u>(276,214.75)</u>	<u>(423,136.73)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Pagos de capital a los tenedores de valores de titularización	<u>(5,625,000.30)</u>	<u>(5,625,000.23)</u>
Disminución neta en el efectivo y equivalente de efectivo	(202,260.30)	(443,080.77)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>1,312,681.38</u>	<u>1,755,762.15</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período (nota 4)	US\$ <u>1,110,421.08</u>	<u>1,312,681.38</u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 24 son parte integral de los estados financieros.

**Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora
Club de Playas Salinitas Cero 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 31 de diciembre de 2019 y 2018

(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 Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01 quedó constituido de pleno derecho de acuerdo a lo establecido en los Artículos 44 y 47 de la Ley de Titularización de Activos, en el acto de otorgamiento de escritura pública del Contrato de Titularización de Activos otorgado ante los oficios del doctor Raúl Ernesto Melara Morán en fecha 1 de agosto de 2012, por la sociedad Titularizadora Ricorp Titularizadora, S.A. y el Representante de los Tenedores de Valores, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01 por monto de hasta US\$45,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-06/2012 de fecha 17 de mayo de 2012 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-06/2012, de fecha 22 de mayo de 2012. Los cambios de dicha emisión fueron autorizados por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión JD-08/2012 de fecha 5 de julio de 2012 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión JD-10/2012 de fecha 10 de julio de 2012. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 30/2012 de fecha 25 de julio de 2012 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2012 el 12 de septiembre de 2012.

De la Sociedad Titularizadora

Ricorp Titularizadora, S.A. administradora del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, obtuvo la autorización de constitución de la Sociedad por parte del Consejo Directivo de la ex Superintendencia de Valores (hoy incorporada en la Superintendencia del Sistema Financiero) en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social el 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011.

(Continúa)

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

Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes, en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil asiento TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011, obteniendo la autorización de su Junta Directiva para ser inscrita como Emisor de Valores, en sesión N° JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012, recibiendo de la Bolsa de Valores de El Salvador la autorización de inscripción como Emisor de valores en sesión de Junta Directiva N° JD-03/2012 de fecha 21 de febrero de 2012 y posteriormente la autorización del Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión N° CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada bajo asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

Nota (2) Principales Políticas Contables

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

Nota (3) Criterios Contables Utilizados

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.

(Continúa)

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

3.2 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 31 de diciembre de cada período contable, 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 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 el año 2001, el cambio entre el colón salvadoreño es fijo a una tasa de ₡8.75 por US\$1.00.

3.5 Conversión monetaria

Los activos y los pasivos registrados 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.

(Continúa)

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora
Club de Playas Salinitas Cero 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

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 y equivalentes

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

3.8 Activo titularizado

Los Activos Titularizados (derechos sobre flujos financieros futuros) son contabilizados conforme al valor que los activos o derechos fueron adquiridos del originador para conformar el Fondo de Titularización, los cuales se clasifican y registran como Activos en Titularización de corto (correspondientes a las cuotas que serán cedidas en próximos 12 meses) 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.

(Continúa)

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

3.10 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 2019 y 2018 no se poseen saldos de otros activos corrientes.

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. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Fondo no tiene derechos sobre excedentes de patrimonios separados.

3.13 Gastos de emisión y colocación de valores de deuda

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

3.14 Gastos de operación y financieros

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

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

3.15 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 reconocen sobre la base de línea recta durante el plazo de la titularización. El ingreso correspondiente a los períodos futuros se reconoce como pasivo bajo el rubro de ingresos diferidos en el balance general del Fondo.
- Ingresos por inversiones y otros ingresos, se reconocen sobre la base de devengado (corresponden a intereses devengados de depósitos a plazo).

3.16 Ingresos diferidos

El ingreso correspondiente a los períodos 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, los cuales se amortizan mensualmente.

3.17 Flujos de efectivo

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

3.18 Excedentes del fondo de titularización

Los excedentes determinados en cada año fiscal se acumularán hasta el final del fondo para devolver al Originador, según la prelación de pago establecida en el contrato de titularización.

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora
Club de Playas Salinitas Cero 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 (4) Bancos

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

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuenta corriente colectora (a)	US\$	741.00	9,740.00
Cuenta corriente discrecional (b)		<u>1,109,680.08</u>	<u>1,302,941.38</u>
	US\$	<u>1,110,421.08</u>	<u>1,312,681.38</u>

(a) La funcionalidad de esta cuenta es la recolección de ingresos por cuenta del Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.

(b) Es la cuenta destinada para recibir la cuota mensual cedida por el Club de Playas Salinitas y demás ingresos que el Fondo perciba, su función es mantener los fondos necesarios para realizar los pagos a los tenedores de valores de titularización y demás acreedores del Fondo.

Nota (5) Cartera de inversiones

El saldo de cartera de inversiones al 31 de diciembre de 2019, corresponde a depósitos a plazo con Banco de América Central, S.A., el primero por un monto de US\$5,517,603.90 a plazo de 180 días calendario devengando una tasa de interés del 5.00% anual, con vencimiento el 10 de febrero de 2020 y el segundo, por un monto de US\$139,553.55 a plazo de 180 días calendario devengando una tasa de interés del 5.15% anual, con vencimiento el 18 de enero de 2020, ambos con opción de prórroga por un plazo igual a una tasa de interés ajustada previo acuerdo entre las partes.

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo correspondía a depósito a plazo con Banco de América Central, S.A., por un monto de US\$5,380,942.70 a plazo de 180 días calendario devengando una tasa de interés del 5.15% anual.

(Continúa)

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora
Club de Playas Salinitas Cero 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

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 las dos próximas cuotas de capital e intereses a pagarse a los tenedores de valores, de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización.

Nota (6) Activo titularizado

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

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

(Continúa)

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

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

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Porción de corto plazo de activos titularizados	US\$	6,464,000.00	6,827,600.00
Porción de largo plazo de activos titularizados		<u>6,448,308.07</u>	<u>12,912,308.07</u>
Total de activos titularizados	US\$	<u>12,912,308.07</u>	<u>19,739,908.07</u>

Los activos titularizados generaron ingresos diferidos para el fondo de titularización por US\$22,042,597.74, los cuales son amortizados mensualmente durante el plazo de la emisión del Fondo de Titularización. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo pendiente de amortizar asciende a US\$5,817,180.65 (US\$7,959,734.54 al 31 de diciembre de 2018).

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

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

- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo y con cargo a dicho Fondo.
- Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero Uno, que puede abreviarse “FTRTCPS01”.
- Denominación del Originador: Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.
- Denominación de la Sociedad Titularizadora: Ricorp Titularizadora, S.A.

(Continúa)

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

- Denominación del Representante de los Tenedores de Valores de Titularización - Títulos de Deuda a cargo del FTRTCPS01: 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 Club de Playas Salinitas 01, cuya abreviación es VTRTCPS01.
- 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 FTRTCPS01.
- Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al FTRTCPS01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- Monto de la emisión: US\$45,000,000.00.
- Tramos de la emisión: La emisión tendrá un único tramo.
- Denominación del Tramo: VTRTCPS01 Tramo 1.
- Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2012.
- Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2012.
- Precio Base: 97.572%.
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de Cien dólares de los Estados Unidos de América.

(Continúa)

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

- Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la emisión: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.
- Fecha de vencimiento: 17 de septiembre de 2022.
- Tasa de Interés: la tasa de interés será fija, por la totalidad del plazo en un 6.50% anual.
- Rendimiento bruto sobre precio base: 7.00% anual.
- Interés Moratorio: en caso de mora en el pago de capital, el Fondo de Titularización reconocerá a los Tenedores de los Valores, además, un interés del 5.00% anual sobre la cuota correspondiente a capital que se encuentre vencida.
- Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de dos años.
- Redención de los valores: Los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada después de su colocación. En caso de redención el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Central de Depósito de Valores con 15 días de anticipación. Si se redime en el primer año, la redención se efectuará al 104%, al segundo año se pagará el 103%, durante el tercer año al 102%, y a partir del cuarto año al 100% del valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. En cualquiera de los casos los tenedores recibirán el saldo insoluto parcial o totalmente de capital de los valores emitidos y los intereses acumulados a la fecha fijada para el pago.

(Continúa)

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

Respaldo de la emisión

La emisión cuenta con los siguientes contratos de respaldo:

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

Garantías de la emisión

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

1. Primera Hipoteca sobre el inmueble propiedad de Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en El Salvador, valuado y actualizado por un perito independiente registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero en US\$72,444,890.66 al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
2. Prenda sin desplazamiento sobre el 100% del equipo y mobiliario del hotel Royal Decameron Salinitas valuado en US\$6,525,643.57.
3. Fianza Solidaria de Hoteles Decameron Colombia, S.A. hasta por US\$4,200,000.00.

(Continúa)

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

- Clasificaciones de riesgo: Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la emisión cuenta con dos Clasificaciones de Riesgo “AAA” otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y “AA” otorgada por Zumma Ratings, S.A. de C.V., obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla conforme a la resolución de la Superintendencia dictada al efecto.
- Agente colocador autorizado: Prival Securities El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa (hoy Hencorp, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa).

Nota (7) Provisiones

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

		<u>2019</u>		<u>2018</u>
Comisiones por pagar	US\$	493.89	US\$	493.89
Custodia de documentos CEDEVAL	US\$	<u>493.89</u>	US\$	<u>493.89</u>
Otras cuentas por pagar		800.00		800.00
Honorarios oficial de cumplimiento de razones financieras		<u>800.00</u>		<u>800.00</u>
Total provisiones	US\$	<u><u>1,293.89</u></u>	US\$	<u><u>1,293.89</u></u>

Nota (8) Documentos por pagar

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Titularización presenta documentos por pagar al Originador Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. por efectivo recibido en cuenta corriente colectora del Fondo de Titularización pendiente de liquidar por un monto de US\$741.00. Al 31 de diciembre de 2018, los documentos por pagar al Originador por dicho concepto eran de US\$9,740.00.

(Continúa)

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora
Club de Playas Salinitas Cero 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 (9) Obligaciones por titularización de activos

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses valores de titularización (a) US\$	41,320.63	56,346.32
Porción de corto plazo de capital de valores de titularización (b)	5,625,000.00	5,625,000.00
Porción de largo plazo de capital de valores de titularización (c)	<u>9,843,748.96</u>	<u>15,468,749.26</u>
Total de obligaciones por titularización de activos US\$	<u>15,510,069.59</u>	<u>21,150,095.58</u>

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

El movimiento de la cuenta de obligaciones por titularización de activos al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial US\$	21,150,095.58	26,790,121.49
Pago de capital	(5,625,000.30)	(5,625,000.23)
Intereses pagados (provisionados el período anterior)	(56,346.32)	(71,372.00)
Intereses provisionados	<u>41,320.63</u>	<u>56,346.32</u>
US\$	<u>15,510,069.59</u>	<u>21,150,095.58</u>

El gasto por intereses de los valores de titularización reconocidos en el estado de determinación de excedentes del fondo por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a US\$1,218,582.97 y US\$1,584,208.08, respectivamente.

(Continúa)

**Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora
Club de Playas Salinitas Cero 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) Detalle de activo titularizado en mora

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

Nota (11) Excedentes de fondos de titularización

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Titularizadora de Activos no realizó retiros de excedentes del Fondo de Titularización.

Nota (12) Cambios contables

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

Nota (13) Riesgos derivados de los instrumentos financieros

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

Riesgo de crédito

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

Garantías

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

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

(Continúa)

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

<u>2019</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
Bancos - depósitos bancarios (a)	US\$ 1,110,421.08	US\$ 1,110,421.08
Cartera de inversiones - depósitos a plazo (a)	5,657,157.45	5,657,157.45
Activos en titularización netos de ingresos por percibir (b)	7,095,127.42	6,408,108.66
Obligaciones por titularización de activos (c)	15,468,748.96	15,468,748.96
<u>2018</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
Bancos - depósitos bancarios (a)	US\$ 1,312,681.38	US\$ 1,312,681.38
Cartera de inversiones - depósitos a plazo (a)	5,380,942.70	5,380,942.70
Activos en titularización netos de ingresos por percibir (b)	11,780,173.53	12,521,855.48
Obligaciones por titularización de activos (c)	21,093,749.26	20,671,874.27

- (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, a dicho monto se le ha descontado el saldo de los ingresos diferidos a la fecha de los estados financieros.

(Continúa)

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora
Club de Playas Salinitas Cero 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

- (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 (14) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Titularización no posee saldos por cobrar o pagar a sus entidades relacionadas.

Las principales transacciones con entidades relacionadas por los períodos terminados el 31 de diciembre, son las siguientes:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cargos por servicios administrativos	US\$	<u>875.00</u>	<u>875.00</u>
Cargos por comisiones	US\$	<u>93,807.95</u>	<u>121,932.95</u>

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

Nota (15) Otros gastos

El detalle de otros gastos por el período del 1 de enero al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios representante de tenedores de valores	US\$	18,000.00	18,000.00
Comisión por administración del Fondo		93,807.95	121,932.95
Honorarios oficial de cumplimiento de razones financieras		9,600.00	9,600.00
Publicaciones		4,355.76	4,355.76
Otros		<u>1,001.84</u>	<u>1,046.76</u>
	US\$	<u>126,765.55</u>	<u>154,935.47</u>

(Continúa)

**Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora
Club de Playas Salinitas Cero 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 (16) 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.

Las obligaciones tributarias de Impuesto sobre la Renta al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a retenciones de Impuesto sobre la Renta realizadas sobre el pago de intereses cancelados el 17 de diciembre de 2019 y 17 de diciembre de 2018, siendo la retención por un valor de US\$2,761.59 y US\$3,791.70, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo de Titularización no posee diferencias entre la base contable aplicada y la base fiscal que generen diferencias temporarias por las cuales habría que calcular el Impuesto sobre la Renta diferido.

Nota (17) Contingencias

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

Nota (18) Cauciones obtenidas de terceros

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

Nota (19) Sanciones

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

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora
Club de Playas Salinitas Cero 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 (20) Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

a) Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2019, los cambios en la propiedad de los valores de titularización son los siguientes:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto	Fecha	Aumento	Disminución	Cantidad de valores	Monto
2	-	US\$ -	28/08/2019	2,000	-	2,000	US\$ 200,000.00
13	500	50,000.00	08/04/2019	2,509	-	3,009	300,900.00
21	149,318	14,931,800.00	04/04/2019	-	2,509	146,809	14,680,900.00
21	146,809	14,680,900.00	26/08/2019	-	2,000	144,809	14,480,900.00
41	1,500	150,000.00	07/05/2019	-	1,500	-	-
71	-	-	04/04/2019	2,509	-	2,509	250,900.00
71	2,509	250,900	08/04/2019	-	2,509	-	-
71	-	-	26/08/2019	2,000	-	2,000	200,000.00
71	2,000	200,000	28/08/2019	-	2,000	-	-
85	3,000	300,000.00	07/05/2019	-	3,000	-	-
87	-	-	07/05/2019	1,500	-	1,500	150,000.00
87	1,500	150,000.00	07/05/2019	3,000	-	4,500	450,000.00
	307,136	US\$ 30,713,600.00		13,518	13,518	307,136	US\$ 30,713,600.00

b) Al 31 de diciembre de 2019, la composición de la tenencia de los valores de titularización es la siguiente:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto	Tenedor	Cantidad de valores	Monto
1	-	US\$ -	45	500	US\$ 50,000.00
2	2,000	200,000.00	46	500	50,000.00
3	400	40,000.00	47	34,854	3,485,400.00
4	500	50,000.00	48	-	-
5	-	-	49	1,000	100,000.00
6	-	-	50	150,000	15,000,000.00
7	2,000	200,000.00	51	510	51,000.00
8	18,764	1,876,400.00	52	-	-
9	1,000	100,000.00	53	-	-
10	-	-	54	-	-
11	2,500	250,000.00	55	-	-

(Continúa)

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora
Club de Playas Salinitas Cero 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

Tenedor	Cantidad de valores	Monto	Tenedor	Cantidad de valores	Monto
12	650	US\$ 65,000.00	56	1,000	US\$ 100,000.00
13	3,009	300,900.00	57	-	-
14	100	10,000.00	58	-	-
15	-	-	59	12,542	1,254,200.00
16	500	50,000.00	60	-	-
17	267	26,700.00	61	-	-
18	1,731	173,100.00	62	-	-
19	-	-	63	247	24,700.00
20	1,530	153,000.00	64	700	70,000.00
21	144,809	14,480,900.00	65	300	30,000.00
22	860	86,000.00	66	-	-
23	-	-	67	10,000	1,000,000.00
24	2,778	277,800.00	68	200	20,000.00
25	-	-	69	1,000	100,000.00
26	8,638	863,800.00	70	-	-
27	-	-	71	-	-
28	2,050	205,000.00	72	-	-
29	3,500	350,000.00	73	14,637	1,463,700.00
30	-	-	74	-	-
31	3,000	300,000.00	75	-	-
32	5,000	500,000.00	76	-	-
33	50	5,000.00	77	3,259	325,900.00
34	500	50,000.00	78	125	12,500.00
35	500	50,000.00	79	125	12,500.00
36	500	50,000.00	80	125	12,500.00
37	700	70,000.00	81	125	12,500.00
38	1,819	181,900.00	82	-	-
39	102	10,200.00	83	200	20,000.00
40	150	15,000.00	84	500	50,000.00
41	-	-	85	-	-
42	160	16,000.00	86	2,904	290,400.00
43	-	-	87	4,500	450,000.00
44	80	8,000.00	Totales	450,000	US\$45,000,000.00

(Continúa)

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora
Club de Playas Salinitas Cero 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 31 de diciembre de 2018, la composición de la tenencia de los valores de titularización era la siguiente:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto	Tenedor	Cantidad de valores	Monto
1	-	-	44	80	US\$ 8,000.00
2	-	-	45	500	50,000.00
3	400	40,000.00	46	500	50,000.00
4	500	50,000.00	47	34,854	3,485,400.00
5	-	-	48	-	-
6	-	-	49	1,000	100,000.00
7	2,000	200,000.00	50	150,000	15,000,000.00
8	18,764	1,876,400.00	51	510	51,000.00
9	1,000	100,000.00	52	-	-
10	-	-	53	-	-
11	2,500	250,000.00	54	-	-
12	650	65,000.00	55	-	-
13	500	50,000.00	56	1,000	100,000.00
14	100	10,000.00	57	-	-
15	-	-	58	-	-
16	500	50,000.00	59	12,542	1,254,200.00
17	267	26,700.00	60	-	-
18	1,731	173,100.00	61	-	-
19	-	-	62	-	-
20	1,530	153,000.00	63	247	24,700.00
21	149,318	14,931,800.00	64	700	70,000.00
22	860	86,000.00	65	300	30,000.00
23	-	-	66	-	-
24	2,778	277,800.00	67	10,000	1,000,000.00
25	-	-	68	200	20,000.00
26	8,638	863,800.00	69	1,000	100,000.00
27	-	-	70	-	-
28	2,050	205,000.00	71	-	-
29	3,500	350,000.00	72	-	-
30	-	-	73	14,637	1,463,700.00
31	3,000	300,000.00	74	-	-
32	5,000	500,000.00	75	-	-
33	50	5,000.00	76	-	-
34	500	50,000.00	77	3,259	325,900.00
35	500	50,000.00	78	125	12,500.00

(Continúa)

**Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora
Club de Playas Salinitas Cero Uno**
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

Notas a los Estados Financieros

Tenedor	Cantidad de valores	Monto
36	500	US\$ 50,000.00
37	700	70,000.00
38	1,819	181,900.00
39	102	10,200.00
40	150	15,000.00
41	1,500	150,000.00
42	160	16,000.00
43	-	-

Tenedor	Cantidad de valores	Monto
79	125	US\$ 12,500.00
80	125	12,500.00
81	125	12,500.00
82	-	-
83	200	20,000.00
84	500	50,000.00
85	3,000	300,000.00
86	2,904	290,400.00
Totales	450,000	US\$45,000,000.00

c) Al 31 de diciembre de 2019, los contratos vigentes se detallan a continuación:

	Contrato	Condiciones de vencimiento
1.	Contrato de Titularización de Activos con Ricorp Titularizadora, S.A.	Mientras existan obligaciones a cargo del Fondo FTRTCPS01.
2.	Contrato de cesión de derechos sobre flujos financieros futuros con Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.	120 meses, contados a partir de la fecha de la primera colocación en el mercado bursátil de El Salvador de los valores emitidos con cargo al Fondo FTRTCPS 01 (17/09/2012).
3.	Contrato de administración de activos titularizados con Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.	11 años, contados a partir de la fecha de colocación de los valores emitidos a cargo del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, o hasta que se haya recaudado, cobrado, percibido y entregado hasta un monto de US\$61,735,708.07.
4.	Convenio de administración de cuentas bancarias con Banco de América Central, S.A. y escritura de modificación de dicho convenio suscrita el 25/08/2014 para la eliminación del saldo mínimo de la cuenta colectora.	120 meses, contados a partir del día siguiente al de la liquidación de los valores que se emitan con cargo al Fondo de Titularización antes relacionado, o mientras existan obligaciones pendientes a cargo del Fondo de Titularización.
5.	Contrato de prestación de servicios clasificación de riesgo con Equilibrium, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo (hoy Zumma Ratings, S.A. de C.V.)	1 año, contado a partir de la suscripción del contrato (31/05/2012), el cual fue prorrogado automáticamente.
6.	Contrato de prestación de servicios clasificación de riesgo con Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.	12 meses, contados a partir del 30/11/2011, el cual fue prorrogado automáticamente.

(Continúa)

Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora
Club de Playas Salinitas Cero 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

	Contrato	Condiciones de vencimiento
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.	Contrato de prestación de servicios del oficial de cumplimiento de razones financieras con ACC Asociados, S.A. de C.V. y escritura de modificación de dicho contrato suscrita el 01/11/2016 por incremento de honorarios.	1 año, contado a partir del 11/09/2013, el cual fue renovado automáticamente.
9.	Servicios de Auditoría Externa y Fiscal con BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.	Ejercicio impositivo 2019.

d) Resultado del Fondo de Titularización

Los ingresos de operación y administración están conformados por los ingresos por activos titularizados y comprenden los flujos devengados durante el ejercicio por el activo titularizado, los cuales son reconocidos mensualmente de forma lineal durante la vigencia de la emisión con cargo a los ingresos diferidos y representan los ingresos que el fondo ha reconocido por anticipado. En lo referente a los gastos, los gastos de administración y operación son reconocidos sobre la base de acumulación; por su parte, los gastos de emisión son reconocidos cuando se efectúan, tomado en consideración que los gastos de estructuración se dan sólo una vez al inicio de la emisión, por lo tanto, los gastos iniciales son mayores a los esperados en el futuro. Esta situación hizo que el estado de determinación de excedentes del fondo durante los ejercicios 2012 al 2016 mostrarán un déficit contable debido al uso de bases de medición y registro de ingresos y gastos diferentes, situación que se ha revertido en el ejercicio 2017, debido a la disminución del gasto por intereses, como consecuencia de la amortización del capital de la emisión, es decir que para el ejercicio 2017 y años subsecuentes el Fondo de Titularización reflejará un excedente contable.