



**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa
(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

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)



**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa**
(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
Balance General del Fondo
Estado 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 de Inmuebles
Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, 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, y el estado de flujos de efectivo correspondiente al período del 24 de septiembre al 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 de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, al 31 de diciembre de 2019, y flujos de efectivo correspondientes al período del 24 de septiembre al 31 de diciembre de 2019, de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero (véase nota 3.2).

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.

Tal como lo indica la nota 3.2 a los estados financieros, el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo no se presenta debido a que al 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Titularización no ha realizado operaciones relacionadas con cuentas de resultados.

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 largo plazo	
Véase nota 8, nota 14 y nota 15 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 largo plazo por un saldo de US\$36,091,744.89 que incluye terrenos y contrucciones en proceso, que representan la acumulación de costos necesarios hasta dejar el inmueble en condiciones de venderse o alquilarse. El financiamiento para la construcción del inmueble, ha sido obtenido mediante la colocación de emisión de Valores de Titularización (títulos de participación) por US\$12,000,000.00 y préstamos obtenidos con instituciones bancarias o de crédito a largo plazo por US\$27,300,000.00, cuyos intereses por préstamos, cancelados durante la etapa de construcción formaran parte de los activos en titularización - construcciones en proceso. Durante el año 2019 se provisionó el pago en concepto de intereses por un monto de US\$88,753.42.	Se efectuó proceso de confirmaciones externas para determinar la existencia de los saldos registrados en el pasivo al 31 de diciembre de 2019, asimismo se verificó los documentos de respaldo de la acumulación de costos en activos en titularización largo plazo; efectuándose adicionalmente un recálculo de intereses y procedimientos de cumplimientos con respecto a la construcción del inmueble; para ello se tomo de base los asuntos de cumplimiento para registro contable dispuestos en el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos aprobado por la Superintendencia del Sistema Financiero.



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 Inmuebles 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, 04 de febrero de 2020.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)

Balance General del Fondo

Al 31 de diciembre de 2019

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

<u>Activo</u>	
Activo corriente:	
Bancos (nota 4)	US\$ 3,297,208.53
Impuestos (nota 6)	49,418.73
Gastos pagados por anticipado (nota 7)	<u>380,144.05</u>
Total del activo corriente	<u>3,726,771.31</u>
Activo no corriente:	
Activos en titularización largo plazo (nota 8)	<u>36,091,744.89</u>
Total del activo	US\$ <u>39,818,516.20</u>
<u>Pasivo</u>	
Pasivo corriente:	
Comisiones por pagar (nota 11)	US\$ 200.00
Otras cuentas por pagar (nota 11)	429,562.78
Préstamos y sobregiros con instituciones bancarias o de crédito (nota 14)	<u>88,753.42</u>
Total del pasivo corriente	<u>518,516.20</u>
Pasivo no corriente:	
Préstamos con instituciones bancarias o de crédito de largo plazo (nota 14)	<u>27,300,000.00</u>
Total del pasivo no corriente	<u>27,300,000.00</u>
Total del pasivo	<u>27,818,516.20</u>
Patrimonio:	
Participaciones	
Participaciones en fondos inmobiliarios (nota 15)	<u>12,000,000.00</u>
Total del patrimonio	<u>12,000,000.00</u>
Total del pasivo y patrimonio	US\$ <u>39,818,516.20</u>
Cuentas de orden y de control deudoras	
Valores y bienes entregados en garantía (nota 14)	US\$ 61,177,000.00
Créditos a favor no utilizados (nota 14)	<u>16,700,000.00</u>
	US\$ <u>77,877,000.00</u>
Cuentas de orden y de control acreedoras	
Control de valores y bienes entregados en garantía (nota 14)	US\$ 61,177,000.00
Control de créditos a favor no utilizados (nota 14)	<u>16,700,000.00</u>
	US\$ <u>77,877,000.00</u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 32 son parte integral de los estados financieros.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa
 (Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
 Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
 (San Salvador, República de El Salvador)
 Estado de Flujos de Efectivo del Fondo
 Período del 24 de septiembre al 31 de diciembre de 2019
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:		
Excedente del ejercicio	US\$	-
Ajustes para conciliar el excedente del ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Aumento en impuestos		(49,418.73)
Aumento en gastos pagados por anticipado		(380,144.05)
Aumento en activos en titularización		(36,091,744.89)
Aumento en comisiones por pagar		200.00
Aumento en otras cuentas por pagar		429,562.78
Aumento en intereses por préstamos y sobregiros con instituciones bancarias o de crédito		<u>88,753.42</u>
Efectivo neto usado en actividades de operación		<u>(36,002,791.47)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Préstamo de instituciones bancarias o de crédito de largo plazo		27,300,000.00
Participaciones en fondos inmobiliarios		<u>12,000,000.00</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>39,300,000.00</u>
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		3,297,208.53
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período (nota 4)	US\$	<u><u>3,297,208.53</u></u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 32 son parte integral de los estados financieros.

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa**
(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

(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 Plaza Mundo Apopa, 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 23 de septiembre de 2019, 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 Plaza Mundo Apopa por un monto fijo de hasta US\$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2019 de fecha 26 de junio de 2019. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019 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-0009-2019, el 10 de octubre de 2019. Resolución del Comité de Emisiones EM-14/2019, de fecha 15 de octubre de 2019, 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 del Centro Comercial denominado Plaza Mundo Apopa, para su comercialización, y producto de ello, generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Los valores de titularización - títulos de participación son los valores de titularización emitidos por la Titularizadora con cargo al FTIRTPMA que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa**
(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 financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo posteriormente a la emisión de valores de titularización 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.

De la Sociedad Titularizadora

Ricorp Titularizadora, S.A., administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, 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 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa**
(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 adoptadas por el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, reflejan la aplicación de las 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 Plaza Mundo Apopa. Las principales políticas contables utilizadas son detalladas 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 2019 inició el 24 de septiembre de 2019, 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 31 de diciembre de 2019, 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 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Titularización no ha realizado operaciones relacionadas con cuentas de resultados.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa
(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
Plaza Mundo Apopa
(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 (terrenos) se registró contablemente conforme al valor que fue adquirido del originador para integrar el Fondo de Titularización.

El proyecto de construcción comprende un Centro Comercial denominado Plaza Mundo Apopa, un complejo de uso comercial, moderno y sostenible que se construirá en dos inmuebles. En el primer inmueble, que podrá denominarse “Inmueble Centro Comercial” se construirá el Centro Comercial, el cual se conformará por cinco edificios de múltiples niveles y un área de estacionamiento al aire libre. En dichos edificios habrá locales comerciales, área de bancos, salas de cine, food court, supermercado, un edificio de múltiples niveles para el estacionamiento y otras amenidades. En el segundo inmueble, que podrá denominarse “Inmueble Estacionamiento” se hará un estacionamiento privado y se construirá un edificio de dos niveles para locales comerciales.

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 todo los costos relacionados hasta dejar el inmueble en condiciones de venderse o alquilarse.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa
(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

Se registrarán como propiedades de inversión los activos en Titularización destinados a la operación, es decir a la producción de rentas o apreciación del capital o con ambos fines. Dichos activos estarán registrados como Inmuebles dentro de los Activos en Titularización a Largo Plazo.

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.

3.11 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto diferido y el impuesto corriente. El impuesto corriente es conforme lo determina la Ley del Impuesto sobre la Renta, mientras que el impuesto sobre la renta diferido se determina 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 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Titularización no tiene derechos sobre excedentes de patrimonio separados.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa**
(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

3.13 Ingresos diferidos

Los anticipos o abonos recibidos de los clientes por los depósitos de alquiler o pagos anticipados de alquileres del inmueble 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 el contrato de arrendamiento y se realice la entrega de los locales a los arrendatarios o se hagan efectivos los depósitos por alquiler.

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.

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 o alquiler del inmueble (Proyecto Plaza Mundo Apopa) una vez que dicho inmueble sea terminado y puesto en marcha y esté operando de acuerdo a su capacidad. Dichos ingresos se reconocerán sobre la base del devengo.
- Ingresos por inversiones: corresponden a intereses generados por las inversiones financieras que realice el Fondo de Titularización y se reconocen sobre la base del 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa**
(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

3.17 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 conforme al modelo de negocio aprobado.

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: el Fondo de Titularización distribuirá dividendos una vez al año, en el mes de marzo; 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 3 días hábiles antes de la fecha de pago de los dividendos; iii) Fecha de pago de los dividendos: se pagarán los dividendos 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., pasados 12 meses luego de integrado el Fondo de Titularización, declarará la distribución de dividendos, conforme a esta política, a más tardar el día 31 del mes de marzo, o el siguiente día hábil de cada año; 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 2.00% del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, 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.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa
 (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

La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros.

3.19 Obligaciones por garantías

El Fondo de Titularización constituirá y registrará las garantías que establezca el Contrato de Titularización y otras garantías que genere el Fondo, derivado de los activos en titularización. La cancelación de las garantías se realizará de acuerdo a las condiciones establecidas en el contrato de titularización.

Nota (4) Bancos

El saldo de bancos al 31 de diciembre de 2019, corresponde a cuentas corrientes en Banco Davivienda Salvadoreño, S.A. y Banco Agrícola, S.A.; el detalle se presenta a continuación:

<u>Banco Davivienda</u>		US\$	3,296,714.76
Cuenta corriente discrecional (a)	US\$	560,259.55	
Cuenta corriente de construcción (b)		2,736,205.21	
Cuenta corriente colectora (c)		<u>250.00</u>	
<u>Banco Agrícola</u>		US\$	493.77
Cuenta corriente de construcción - gestión proyecto (d)	US\$	<u>493.77</u>	
Total saldo en bancos		US\$	<u><u>3,297,208.53</u></u>

- (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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa**
(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) 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 esta cuenta es recibir los fondos provenientes de la operación, alquileres y cualquier otro ingreso relacionado con la operación de Plaza Mundo Apopa.
- (d) La finalidad de la cuenta es mantener los fondos que serán empleados para realizar pagos a los acreedores del Fondo de Titularización relacionados con el proyecto de construcción del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa.

Nota (5) Cuentas y documentos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Titularización no presentaba cuentas y documentos por cobrar.

Nota (6) Impuestos

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Titularización presenta IVA crédito fiscal por US\$49,418.73, correspondientes a impuesto generado sobre el valor de la comisión por comercialización de locales del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa realizada por el Comercializador quien es la sociedad DEICE, S.A. de C.V. Los ingresos por los alquileres serán cedidos al Fondo de Titularización en enero 2020.

Nota (7) Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Titularización presenta gastos pagados por anticipado por monto de US\$380,144.05, correspondientes a la comisión por comercialización de locales del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa**
(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) Activo titularizado

a) Activo inicial

Los activos titularizados son dos inmuebles (terrenos): el primero de naturaleza urbana denominado “Inmueble Comercial” ubicado en el kilómetro doce de la Carretera Troncal del Norte, en el municipio de Apopa, departamento de San Salvador, con una extensión superficial de 39,168.61, metros cuadrados y el segundo de naturaleza rústica denominado “Inmueble Estacionamiento” ubicado en el kilómetro doce de la Carretera Troncal del Norte, lote sin número, Municipio de Apopa, departamento de San Salvador, con una extensión superficial de 6,084.26, metros cuadrados.

De conformidad al Artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integró con los Inmuebles (terrenos) antes descritos y que el objeto del proceso de titularización así integrado es el desarrollo del Proyecto de Construcción del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa, un complejo de uso comercial, moderno y sostenible que se construirá en dos inmuebles.

Los activos titularizados (terrenos) por monto de US\$9,712,176.00, fueron transferidos al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, el 24 de septiembre de 2019, mediante el otorgamiento de Contrato de Permuta; por medio de dicho contrato el originador DEICE, S.A. de C.V. realizó la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden sobre los terrenos antes descritos, así como la entrega del mismo a favor de Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, a cambio de dicho inmueble Ricorp Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización permutó Valores de Titularización - Títulos de Participación por hasta un valor nominal de US\$9,700,000.00, la transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo del Fondo de Titularización fue realizada el 24 de octubre de 2019, fecha en la que se realizó la primera colocación de la emisión en el mercado bursátil de El Salvador. Adicionalmente la sociedad Titularizadora entregó en efectivo la cantidad de US\$12,176.00, para completar el monto de los inmuebles permutados.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa**
(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 Plaza Mundo Apopa a desarrollarse en los inmuebles antes permutados cuenta con los permisos para el inicio de la construcción de la Fase I del proyecto, dichos permisos fueron tramitados por el Originador DEICE, S.A. de C.V., las erogaciones efectuadas por la tramitación y obtención de los permisos ascienden a US\$366,433.31 las cuales fueron reintegrados al originador por Ricorp Titularizadora, S.A. con cargo al Fondo de Titularización mediante la entrega de 36 títulos por valor nominal de US\$360,000.00 más un complemento en efectivo por US\$6,433.31. Durante la ejecución del proyecto y hasta la transferencia del mismo, la Titularizadora deberá tramitar las renovaciones de los permisos que así lo requieran.

El 24 de septiembre de 2019, se suscribió contrato de cesión de derechos patrimoniales entre el Originador DEICE, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, mediante dicho contrato el Originador realizó la cesión al Fondo de Titularización de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas que servirán para el desarrollo de la Fase I del Proyecto de Construcción Plaza Mundo Apopa, como contraprestación la sociedad Ricorp Titularizadora en su calidad de administradora del FTIRTPMA pago al Originador con cargo a dicho Fondo un monto US\$864,306.98 mediante la entrega de 86 títulos por valor nominal de US\$860,000.00, más un complemento en efectivo por US\$4,306.98.

Los activos en titularización se han clasificado y registrado como Activos en Titularización de largo plazo.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa
 (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 31 de diciembre de 2019, se detallan a continuación:

Terrenos		US\$	9,712,176.00
Construcciones en proceso			26,379,568.89
Diseños y planos	983,089.96		
Permisos	366,433.31		
Costos registrales	204.94		
Costos estructura de titularización	492,256.00		
Costos financiamiento bancario	778,279.79		
Seguros y fianzas	128,632.64		
Permisos	1,990.54		
Obra gris	11,331,469.23		
Honorarios de construcción	294,897.81		
Equipamiento e instalaciones	9,608,469.85		
Tecnología de información	18,373.27		
Comercialización y mercadeo	215,974.04		
Supervisión general de la obra	2,024,182.33		
Honorarios legales	11,635.68		
Comisiones bancarias	123,055.28		
Tasas municipales y servicios	624.22		
Total		US\$	<u>36,091,744.89</u>

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa**
(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) Títulos valores emitidos por el Fondo de Titularización

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por un monto fijo de hasta US\$25,000,000.00, fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N°CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019, 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 Plaza Mundo Apopa, que puede abreviarse “FTIRTPMA”.
- Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTPMA y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
- Denominación del Originador: Desarrollo Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.
- Denominación de la Sociedad Titularizadora: Ricorp Titularizadora, S.A.
- Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es VTRTPMA.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa**
(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 Participación a cargo del FTIRTPMA: Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- 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 que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.
- Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- Monto de la emisión:
 1. Monto Fijo: Hasta US\$25,000,000.00.
 2. Aumentos del monto de la emisión: No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones: a) Objetivo de los aumentos del monto de la emisión: El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial para la construcción de Plaza Mundo Apopa y cualquiera de sus etapas o ampliaciones; b) Condiciones precedentes: Cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción de otras Fases, se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en la característica 3.26.3 del Contrato de Titularización de dicho Fondo.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa
(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 Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

- Redención de los valores: A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores.

La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con 15 días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval.

- 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa**
(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: Esta emisión cuenta con una clasificación de riesgo otorgada inicialmente por SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, la calificación vigente al 31 de diciembre de 2019 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.

Al 31 de diciembre de 2019, se ha colocado un monto de US\$12,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización, Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

- Monto de la serie: US\$800,000.00.
- Fecha de negociación: 24 de octubre de 2019.
- Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2019.
- Precio base: 100%
- 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 US\$ 10,000.00 y múltiplos de contratación de diez mil dólares de los Estados Unidos de América;

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa**
(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

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, S.A. de C.V. y a la Bolsa de Valores 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.

- Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
- 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 80 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 Plaza Mundo Apopa 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.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa
 (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

Serie B:

- Monto de la serie: US\$10,920,000.00
- Fecha de negociación: 24 de octubre de 2019.
- Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2019.
- Precio base: 100%
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de US\$10,000.00 y múltiplos de contratación de diez mil dólares de los Estados Unidos de América.
- Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre 2118.
- La serie B, dentro de la cual se estructuró la colocación que el Originador adquirió correspondiente a la transferencia del inmueble, obtención de los 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 FTIRTPMA 24/09/2019	Valor activos transferidos	Pago con títulos al Originador	Cantidad de títulos	Pago en efectivo al Originador
Terrenos	US\$ 9,712,176.00	US\$ 9,700,000.00	970	US\$ 12,176.00
Planos y diseños	864,306.98	860,000.00	86	4,306.98
Permisos	366,433.31	360,000.00	36	6,433.31
Total	US\$ 10,942,916.29	US\$ 10,920,000.00	1,092	US\$22,916.29

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa**
(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

Serie C1

- Monto de la serie: US\$280,000.00.
- Fecha de negociación: 24 de octubre de 2019.
- Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2019.
- Precio base: 100%
- Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de las otras series será de US\$10,000.00 y múltiplos de contratación de diez mil dólares de los Estados Unidos de América;
- Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Nota (9) Documentos por pagar

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Titularización no presenta documentos por pagar.

Nota (10) Depósitos en garantías

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Titularización no presentaba depósitos en garantía.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa**
(Administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.,
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Nota (11) Provisiones

A continuación, se presenta el detalle de las provisiones al 31 de diciembre de 2019:

Comisiones por pagar		US\$	200.00
Custodia de documentos CEDEVAL	US\$	<u>200.00</u>	
Otras cuentas por pagar			429,562.78
Otros servicios a)		<u>429,562.78</u>	
Total provisiones		US\$	<u><u>429,762.78</u></u>

- a) Las cuentas por pagar por otros servicios corresponden a comisiones por comercialización de locales del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa realizada por el Comercializador quien es la sociedad DEICE, S.A. de C.V.

Nota (12) Impuestos sobre la renta e impuestos diferidos

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Titularización no posee obligaciones tributarias de impuesto sobre la renta.

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

Nota (13) Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Titularización no posee ingresos diferidos.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa**
(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 (14) Préstamos bancarios

El Fondo de Titularización para efectos de financiar el proyecto de construcción Plaza Mundo Apopa, obtuvo la autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores para adquirir préstamo bancario con Banco Davivienda Salvadoreño, S.A. dicho préstamo fue formalizado mediante contrato de crédito no rotativo con garantía hipotecaria en fecha 6 de diciembre de 2019, las condiciones del financiamiento adquirido son las siguientes:

Monto:	US\$44,000,000.00
Plazo del préstamo:	15 años, más período de gracias de 8 meses, en total 188 meses
Tasa de interés:	5.89% anual
Forma de pago:	Durante el período de gracia únicamente realizará pagos trimestrales de intereses; a partir del noveno mes se realizarán 179 amortizaciones mensuales de capital más los intereses, más una última cuota por cualquier saldo que resultará pendiente más sus respectivos intereses.

Garantía del préstamo: Primera hipoteca abierta por un valor de US\$61,177,000.00, para el plazo de 20 años constituida el 6 de diciembre de 2019, por Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, de la cual corresponde un 100% es decir US\$61,177,000.00 a favor de Banco Davivienda Salvadoreño, S.A. En dicha hipoteca están comprendidas todas las construcciones, así como todas las mejoras, servicios y anexidades presentes y futuras.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa**
(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, el Fondo de Titularización presenta obligaciones por préstamo bancario obtenido con Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., según el detalle siguiente:

Intereses por pagar del préstamo bancario	US\$	88,753.42
Capital del préstamo bancario a largo plazo		27,300,000.00
Total de obligaciones por préstamos bancarios	US\$	<u>27,388,753.42</u>

Al 31 de diciembre de 2019, los préstamos bancarios que le han sido aprobados al Fondo y que aún no han sido utilizados ascienden a US\$16,700,000.00, correspondiente al Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.

Nota (15) Patrimonio

El patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles está conformado por los valores de titularización títulos de participación emitidos con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa que representan las participaciones de los tenedores de valores de participación en el patrimonio del Fondo de Titularización de acuerdo al Artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos.

Al 31 de diciembre de 2019, los valores de titularización títulos de participación emitidos y colocados ascienden a 1,200 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\$12,000,000.00.

El valor de los títulos de participación se obtiene 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.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa**
(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) 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 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 efectivo o en especie, con 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 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Titularización no ha generado excedentes del período.

Nota (17) Detalle de activo titularizado en mora

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

Nota (18) Cambios contables

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

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa
(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 (19) 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)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa
(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 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.

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa
(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) 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:

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
Plaza Mundo Apopa**
(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.

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 una adecuada composición de las fuentes de financiamiento, es decir de una mezcla de endeudamiento y aportes de recurso de capital aceptable según los parámetros de la industria financiera.

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 fases del desarrollo del proyecto.

Este riesgo se gestiona mediante la contratación en cada una de las fases de la etapa constructiva de empresas especializadas y con experiencia comprobada, mediante lineamientos y estándares de calidad establecidos.

Riesgos por cambios en las estimaciones del proyecto

Es el riesgo de que los costos estimados para el desarrollo del proyecto y de que los ingresos y gastos proyectados durante su etapa de operación no ocurran como se ha estimado.

(Continúa)

**Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa**
(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

Se minimiza el riesgo mediante la contratación de empresas con trayectoria en planeación, el diseño y la construcción de proyectos similares; la firma de contratos que incluyan garantías y fianzas de cumplimiento y buena obra; la elaboración de un estudio de mercado que revele que la demanda por el proyecto tiene un nivel adecuado; la elaboración de estudios de factibilidad que incluyan análisis de sensibilidad de las proyecciones financieras.

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 alquilar los locales debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias de los inquilinos que se esperan para dichos locales, 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 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 proyecto. Dichos riesgos se mitigan a través de la contratación de empresas con sólida experiencia en la administración de proyectos similares y que cuenten con los adecuados controles internos.

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)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa
(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 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 según lo requerido por la Ley contra el lavado de dinero en lo que aplique.

Riesgo por incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de factibilidad o en los planos, en el desarrollo del proyecto

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que, durante el proceso de construcción, no coincidan las medidas o especificaciones de los planos pre aprobados con aquellas de los planos “como construido”, puede causar un alza en los costos del proyecto.

Se minimiza el riesgo mediante la contratación de empresas especializadas en el área de construcción; además, se analizan todas las estimaciones y ordenes de cambio, las cuales deben ser aprobadas por la Titularizadora, con el fin de llevar un control sobre estas y los costos que implican.

Nota (21) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

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

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa
 (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

Las principales transacciones con entidades relacionadas para el período terminado al 31 de diciembre de 2019, son las siguientes:

Cargo por comisiones	US\$	435,230.65
Reintegro por compra de bienes y servicios		<u>19,701.92</u>
Total de transacciones	US\$	<u>454,932.57</u>

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

Respecto a las transacciones con el originador DEICE, S.A. de C.V. relacionadas con las participaciones en el FTIRTPMA en su calidad de tenedores de valores de titularización - títulos de participación que califican como partes relacionadas se detallan en la nota 15.

Nota (22) Contingencias

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

Nota (23) Cauciones obtenidas de terceros

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

Nota (24) Sanciones

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

Nota (25) Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

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

Tenedor	Cantidad de valores	Monto
1	1,200	US\$ 12,000,000.00
Totales	1,200	US\$ 12,000,000.00

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

(Continúa)

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Plaza Mundo Apopa
 (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 31 de diciembre de 2019, los principales contratos vigentes se detallan a continuación:

	<u>Contrato</u>	<u>Condiciones de vencimiento</u>
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 FTIRTPMA, y a favor de los tenedores de los valores emitidos con cargo al mismo.
2.	Contrato de permuta suscrito por DEICE, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTPMA.	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 DEICE, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTPMA, mediante el cual se cedieron los derechos sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas que servirán para el desarrollo del proyecto de construcción Plaza Mundo Apopa.	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 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 22 de mayo de 2019, 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 de antelación a la fecha de vencimiento del primer período de vigencia o cualquiera de sus renovaciones automáticas.
5.	Contrato de comercialización y mandato mercantil del proyecto Plaza Mundo Apopa suscrito entre DEICE, S.A. de C.V. y Ricorp Titularizadora, S.A. en su carácter de administradora del FTIRTPMA.	Plazo es por tiempo indefinido e inicia a partir de la suscripción del contrato.
6.	Servicios de Auditoría Externa con BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.	Ejercicio impositivo 2019.