

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MILLENNIUM PLAZA

Informe de mantenimiento de clasificación de riesgo

Sesión Ordinaria: N° 6062020 del 20 de abril de 2020

Fecha de Ratificación: 30 de abril de 2020

Información financiera: auditada a diciembre 2019.

Contactos: Marco Orantes Mancia
Gary Barquero Arce

Analista financiero
Gerente General

morantes@scriesgo.com
gbarquero@scriesgo.com

1. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

El presente informe corresponde al análisis de la emisión con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza FTRTMP, con información financiera auditada al 31 de diciembre 2019.

Con base en esta información, se otorgó la siguiente clasificación de riesgo:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza				
Emisión	Anterior		Actual	
	Clasificación	Perspectiva	Clasificación	Perspectiva
VTRTMP	Nivel 2 (SLV)	Estable	Nivel 2 (SLV)	Observación

La clasificación no varió respecto a la anterior.

Explicación de la clasificación otorgada:

Nivel 2: Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

Perspectiva Estable: Se percibe una baja probabilidad de que la clasificación varíe en el mediano plazo.

Perspectiva en Observación: se percibe que la probabilidad de cambio de la clasificación en el mediano plazo depende de la ocurrencia de un evento en particular.

*Las categorías de la clasificación de riesgo para valores de participación, son basadas en el Art.8 de la -NRP-07- Normas Técnicas sobre Obligaciones de Las Sociedades Clasificadoras de Riesgo y establecidas de acuerdo con lo estipulado en artículo 95-C, de la Ley del Mercado de Valores.

2. FUNDAMENTOS

Fortalezas

- La estructura legal del fondo y las características del activo subyacente que respalda la emisión, separa el activo del riesgo del originador aportándole seguridad jurídica, lo cual mitiga en gran medida escenarios de pérdida esperada.
- El patrimonio separado del originador preserva el capital, dándole soporte a la estructura para entregarle un rendimiento al inversionista de acuerdo con los términos estipulados en la emisión.
- Durante sus fases de desarrollo, el riesgo de construcción y de potenciales compromisos excesivos en gastos de capital futuros están parcialmente mitigados, en virtud que el originador se obliga a aportar en favor del Fondo, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el incremento en los costos de construcción de Millennium Plaza cuando este lo requiera.
- El proyecto de construcción está contratado bajo la modalidad de precio definido y la compañía constructora aportará el respaldo financiero para su cumplimiento.
- La capacidad financiera y experiencia del originador en la administración de inmuebles, fortalece la potencial generación de flujos. Simco, S.A. es una empresa familiar que cuenta con una reconocida trayectoria empresarial en Centroamérica, incorpora políticas de gobierno corporativo adecuadas a su estructura y un equipo directivo con alta experiencia y trayectoria empresarial.

"La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes."

¹ El detalle de toda la escala de clasificación que utiliza la Calificadora podrá ser consultado en nuestra página www.scriesgo.com

- La estratégica ubicación geográfica, la diversidad de potenciales arrendatarios y el concepto de servicios integrados, ayudan a mitigar los efectos de una desaceleración económica dentro de un mercado relativamente pequeño.
- El diseño le permitirá tener instalaciones modernas que le brindan un nivel alto de competencias frente a sus competidores más directos.
- Capacidad de expansión futura debido a que el Originador ha adquirido más propiedades en el área de influencia directa donde se desarrolla el proyecto. Además, que su ubicación genera capacidad de integrarse a otros comercios de socios estratégicos.
- Reservas adicionales hasta por tres cuotas por el pago del servicio de la deuda.

Retos

- El apalancamiento bancario de la transacción que se generará posterior a la emisión de los Valores de Titularización.
- En opinión de SCRiesgo, mantener un porcentaje alto en las renovaciones de alquileres, será decisivo para estabilizar el flujo de ingresos y cumplir con las estimaciones esperadas.
- Gestionar adecuadamente el conflicto de interés, debido a que el administrador del inmueble ya desarrollado será el originador.
- Mantener una estructura óptima de financiamiento para el desarrollo del proyecto y durante la vida de la emisión.
- Atrasos inesperados durante las fases de construcción y operación.
- La distribución de dividendos para las participaciones está supeditada a los rendimientos esperados del proyecto. Por consiguiente, la estrategia comercial en momentos que la economía muestra una fase de lento crecimiento será clave para alcanzar rendimientos satisfactorios en el corto plazo.

Oportunidades

- La integración al centro comercial Galerías Escalón le brinda un atractivo importante hacia potenciales clientes y para generar un tráfico importante de personas.
- Las diferentes empresas en proceso de expansión de

operaciones, que buscan espacios seguros y adecuados a sus necesidades, le podrían generar oportunidades de negocios dado el concepto de servicios integrados.

Amenazas

- La pandemia mundial COVID-19, generará efectos negativos en el sector inmobiliario y su impacto dependerá de una prolongación de la crisis.
- Inmovilización parcial de la economía derivada de la emergencia nacional genera una alta incertidumbre de las proyecciones de crecimiento económico, y el periodo de reactivación.
- Elevado nivel de competitividad reflejo de otros desarrollos inmobiliarios que presentan características similares, puede tornarse más significativo debido a la baja actividad económica.
- Cambios en el marco regulatorio podrían dificultar el ambiente operativo y negocios.
- Diferencias en costos reales y estimados podrían diferir, por cambios imprevistos en el diseño de la obra, debido a dificultades en el proceso de construcción, variaciones en los costos de los materiales, entre otros.
- La desaceleración del flujo migratorio hacia EEUU y una eventual caída en el monto de remesas enviadas al país, podría afectar la actividad económica.

SCRiesgo modificó la perspectiva de Estable a Observación debido a los eventos en desarrollo que requieren de mayor información, y sus afectaciones transitorias hacia el Fondo. Asimismo, monitoreará la efectividad de las medidas de implementadas por el Fondo ante la crisis; considerando que operará en un entorno operativo más débil y con altos niveles de incertidumbre en el corto plazo, determinado por la crisis del COVID-19 y sus alcances en la economía. El Fondo se mantiene en su fase constructiva, y en nuestra opinión los niveles de liquidez son apropiados para hacer frente a las obligaciones financieras exigibles. La Clasificadora dará seguimiento continuo en el corto plazo para monitorear el desempeño en función de los criterios expuestos. Modificaciones en la clasificación podrían derivarse del nivel de cumplimiento de metas proyectadas en su fase de construcción, comercialización y futura sensibilidad ante la extensión pandemia.

3. RESUMEN DE LA EMISIÓN

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza – FTIRTMP – se creó con el objeto de

desarrollar el proyecto de construcción de Millennium Plaza para su administración, operación, venta o alquiler. La inversión generará rentabilidad a través de dividendos para los tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al Fondo.

Inversiones Simco, S.A. de C.V es una empresa dedicada a la explotación y desarrollo inmobiliario, dicha entidad ha utilizado el vehículo de la titularización para construir un moderno complejo de uso mixto. Este análisis incluye únicamente la Fase I. Millennium Plaza, se construirá en diagonal al sur del centro comercial Galerías Escalón. El inmueble estará integrado a dicho centro comercial, propiedad del originador (Inversiones Simco, S.A. de C.V); brindándole un atractivo importante para complementar la oferta de servicios y bienes. La construcción se desarrollará en un terreno de 13,862.36 mts², (19,834.65 V²). La ubicación geográfica del inmueble es considerada un factor positivo, en virtud que converge en un área reconocida de negocios comerciales, centro financiero, restaurantes y centros de estudio (nivel básico).

El Fondo de Titularización se ha integrado con el Inmueble para el desarrollo del Proyecto de construcción de Millennium Plaza, el cual consiste en un conjunto de edificios de varios niveles que combina distintos usos de suelo dentro de un solo sitio. Inversiones Simco, S.A. de C.V ha transferido a Ricorp Titularizadora S.A. a favor del Fondo de Titularización el terreno y permisos a través de contrato de permuta, y los planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas a través del contrato de cesión de derechos.

La transacción es una emisión de títulos de participación con respaldo inmobiliario. El inmueble fue evaluado por un perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF).

Los flujos que soportan la emisión y que servirán para el pago de los dividendos a los inversionistas provendrán de la generación de ingresos del proyecto. El pago de dividendos de los valores de titularización – títulos de participación-, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTIRTMP, sirviéndose de la adquisición del inmueble que servirá para el desarrollo del proyecto de construcción de Millennium Plaza.

Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, "VTRTMP".	
Emisor y estructurador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Originador:	Inversiones Simco, S.A. de C.V.
Custodia-Depósito:	Anotaciones electrónicas depositadas en los registros electrónicos de CEDEVAL, S.A. de C.V.
Monto:	Hasta por US\$20,000,000.00

Valores:	2,000
Series:	Mínimo dos
Plazo:	De hasta noventa y nueve años.
Activos subyacentes:	El pago de Dividendos de los Valores de Titularización – Títulos de Participación, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTIRTMP, sirviéndose de la adquisición del inmueble que servirá para el desarrollo del proyecto de construcción de Millennium Plaza para su operación, venta, alquiler, permuta, entre otros.
Valor de las anotaciones electrónicas:	Diez mil dólares de los Estados Unidos de América.
Protección y mejoradores crediticios:	<ul style="list-style-type: none"> Exceso de flujos de efectivo derivado de los alquileres y ventas de inmuebles. Inversiones Simco, S.A. de C.V. está obligado a inyectar liquidez al proyecto en caso lo necesite dentro de la etapa de construcción.
Pago:	Fondo de Titularización, pagará dividendos una vez al año.
Uso de fondos:	Los fondos que se obtengan por la negociación de la emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para capital de trabajo del Fondo.
Fecha de colocación	8 de junio de 2018
Monto colocado	US\$12,050,000.00

4. Hecho relevante

El día 23 de marzo de 2020, Ricorp Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo, emitió comunicado de hecho relevante informando que todo el personal que labora en el proyecto será enviado a sus hogares para cumplir con la cuarentena domiciliar. Esto en cumplimiento al decreto ejecutivo N° 12 emitido el 21 de marzo del presente año donde se establecen las medidas extraordinarias de Prevención y Contención para Declarar el Territorio Nacional Sujeto a Control Sanitario a fin de contener la pandemia COVID-19 en El Salvador.

5. CONTEXTO ECONÓMICO

5.1 Análisis de la plaza

Los efectos negativos por el brote del nuevo Coronavirus contraerán el crecimiento económico mundial, generando una desaceleración significativa de las materias primas y bienes de consumo. Esta situación traerá incidencias negativas en las

economías emergentes; principalmente en los sectores financieros, turismo, servicios, transporte, y sus subsectores. Lo anterior impone condiciones adversas para las proyecciones de crecimiento estimadas inicialmente para El Salvador. Las disposiciones tomadas por el Gobierno con el propósito de minimizar los contagios por COVID-19, tendrá afectaciones en el desempeño de los sectores de construcción, financiero, servicios, inmobiliario, hoteles y restaurantes, estimando que su reactivación podría ser lenta ante una prolongación de la pandemia.

La crisis inicia en un contexto en que El Salvador mostraba signos de recuperación en el clima de inversión, derivado de los esfuerzos del Gobierno por fortalecer las relaciones con mercados desarrollados, la simplificación de trámites de comercio transfronterizos, factibilidad de negocios y combate a la criminalidad.

Durante el 2019, el país continuó diversificando la matriz energética, principalmente en proyectos de energía renovable como la construcción de la planta solar Capella (140MW), planta solar Bósforo (100MW) y el avance en la planta de energía a base de gas natural licuado con capacidad de 378MW, que está siendo desarrollado por la empresa Energía del Pacífico y la firma Quantum de El Salvador, entre otros inversores privados. Se continuaron con los proyectos para mejorar el sistema de red de carreteras como parte del Plan Maestro del Corredor Oeste, que permitirá interconectar el nuevo Bypass de Santa Ana y Sonsonate con el Puerto de Acajutla, así también el Bypass de San Miguel y La Libertad, lo que vendría a dinamizar los cruces fronterizos.

La tensión política entre el ejecutivo y el parlamento continúa como uno de los principales factores críticos ante la crisis del nuevo coronavirus, por lo que llegar a acuerdos que permitan una rápida reactivación de la economía es de especial atención ante la limitante de diálogo.

5.2 Producción nacional

El crecimiento económico se ubicó en 2.3% al cierre de 2019, y su expansión para el 2020 se estimaba entre el rango del 2.3% al 2.7%. No obstante, producto de la crisis por el nuevo coronavirus y sus efectos en la economía global, el Banco Central de Reserva (BCR), se encuentra analizando los impactos en la actividad económica y el gasto del país a efecto de ajustar sus proyecciones a las realidades actuales y futuras. De acuerdo, con el organismo la contracción podría ser superior a la materializada en la crisis del 2009, ubicándose en un rango del -2.0% al -4.0%.

5.3 Finanzas Públicas

El déficit fiscal del Gobierno Central a 2019 registró un 2.9% del PIB a precios corrientes (diciembre 2018: 2.5%), el cual podría alcanzar porcentaje entre el 5.0% y el 7.0% debido a la crisis. La deuda pública total representó el 73.8% del PIB a diciembre 2019, y se estima pueda presionarse aún más debido a los recursos demandados por la emergencia del COVID-19. Para enfrentar la crisis, el Gobierno construye un hospital cuya inversión será de US\$70.0 millones, mientras que US\$450.0 millones serán utilizados para beneficiar con un bono de US\$300.00 a 1.5 millones de hogares, además se aprobó buscar financiamiento por US\$2,000 millones que representa el 7.3% del PIB.

5.4 Comercio Exterior

A diciembre 2019, las exportaciones registraron un saldo de US\$5,943.3 millones, mostrando un incremento de apenas 0.7% con respecto a 2018. Lo anterior se debe al bajo desempeño de las actividades de maquila y de industria manufacturera. Las importaciones alcanzaron US\$12,017.6 millones, con un crecimiento de 1.6% (US\$187.8 millones) en el periodo de un año. Los sectores que mostraron un mayor dinamismo fueron: agricultura y ganadería (+10.8%); suministro de electricidad (+5.7%) e industrias manufactureras de maquila (+1.2%).

5.5 Inversión Extranjera Directa

El Gobierno ha realizado esfuerzos por crear alianzas con inversores estratégicos y mejorar el entorno de negocios; sin embargo, continúa como uno de los países de la región centroamericana con menor captación de inversión. La criminalidad y la dificultad de consensos entre el órgano legislativo y ejecutivo imprimen incertidumbre entre los inversionistas. De acuerdo con datos preliminares del Banco Central de Reserva (BCR), la IED acumuló un valor neto de US\$456.3 millones a septiembre 2019, menor en US\$94.7 millones (-17.2%); que hace un año.

5.6 Remesas Familiares

Al cierre de 2019, el flujo de remesas continúa creciendo, pero a un ritmo menos acelerado en comparación con los últimos dos años. Según datos publicados por el BCR, la tasa de crecimiento interanual de las remesas familiares fue del 4.8%, acumulando US\$5,649.0 millones, cifra superior en US\$258.2 millones a la registrada en 2018. Estas transferencias son particularmente vulnerables a los efectos negativos en la economía de EEUU. La problemática del nuevo coronavirus que acusa la enfermedad COVID-19, generará incidencias significativas en la productividad de dicho país afectando el mercado laboral, lo

cual derivará en un mayor riesgo en la dinámica del flujo de remesas.

6. SECTOR INMOBILIARIO

La crisis sanitaria por el COVID-19, ha paralizado las actividades constructivas en diversos países incluyendo El Salvador debido a la cuarentena. Actualmente, se están revisando proyecciones de crecimiento económico hacia la baja, y la amenaza de una recesión global es significativa.

El COVID-19 ha inmovilizado numerosos mercados, y sus efectos hasta el momento son incrementales y suponen retos significativos debido a la incertidumbre de su reactivación. La crisis de empleo, contracción de demanda y la disminución de diversos servicios, traerá impactos al sector inmobiliario como consecuencia de un entorno operativo incierto y de magnitudes desconocidas. La alta competencia por los múltiples proyectos en el mercado y una caída de la demanda causada por el cambio abrupto del entorno operativo durante el primer trimestre del 2020, puede generar condiciones que conduzcan a reducir el precio promedio en diversos productos ofrecidos por el sector.

Durante el 2019, el sector inmobiliario local continuó ampliando su oferta de servicios y productos relativos a centros de oficinas, proyectos de vivienda vertical, centros comerciales, edificios industriales, bodegaje, entre otros. El sector inmobiliario se correlaciona con el sector comercio, consumo y vivienda, los cuales muestran un importante grado de vulnerabilidad a cambios negativos en el entorno y poder adquisitivo.

El mercado de bienes raíces ha experimentado un repunte en la vivienda de tipo vertical. Previo a la crisis por el COVID-19, el panorama era optimista para los próximos dos años, CASALCO estimaba al menos 76 proyectos de este tipo al finalizar 2021. Actualmente, los proyectos de tipo vertical suman US\$305.0 millones según la gremial. La aportación del sector construcción al PIB se estima fue cercana US\$1,400 millones, promediando un ritmo anual de US\$600 millones.

Pese a su desarrollo en los últimos años, aún persiste la debilidad para dinamizar el sector inmobiliario ante la ausencia de normativas dirigidas a las actividades constructivas, entre estas: i) legislación específica de la construcción (códigos de construcción, control de calidad de materiales, cualidades de los edificios en términos de confort térmico y eficiencia energética); ii) regulación del ejercicio de las profesiones asociadas como arquitectura, ingenierías y valuadores (formación continua) iii) gestión del suelo, particularmente en todo lo relacionado con la provisión de equipamientos y espacio público, urbanos y metropolitana.

Se señala como factor de mejora la adecuación y remplazo de infraestructura básica en la ciudad, particularmente la que involucra los servicios de agua potable, tuberías de aguas negras y saneamiento. Lo anterior puede constituir una ventaja en el tema habitacional dirigidos hacia los diferentes segmentos: clase alta, media, baja y vivienda de interés social.

Actualmente, el sector inmobiliario vinculado a la inclusión urbana y grupos vulnerables, podría tomar relevancia a través de ejecución de programas habitacionales, así como proyectos de infraestructura. Lo anterior, implicaría desafíos para medir las desigualdades y formular programas focalizados de manera más eficiente para atender necesidades de ciertos grupos.

7. SOCIEDAD TITULARIZADORA

La Ley de Titularización de Activos aprobada por la Asamblea Legislativa en el año 2007, regula las operaciones que se realizan en el proceso de titularización de activos, a las personas que participan en dicho proceso y a los valores emitidos en el mismo. En tal contexto, RICORP Titularizadora, S. A. recibió la autorización por parte de la Superintendencia el 28 de julio de 2011 en sesión No. CD-15/2011. Por su parte, el inicio de operaciones fue autorizado en sesión No. CD-12/2011 celebrada en fecha siete de diciembre de 2011.

Como sociedad titularizadora autorizada por el regulador local para constituir, integrar y administrar fondos de titularización y emitir valores con cargo a dichos fondos, la compañía realiza sus procesos empresariales mediante las actividades, estudios de factibilidad de titularización, titularización, colocación y administración de las emisiones.

Los miembros de Junta Directiva y el equipo gerencial cuentan con experiencia amplia, tanto en el sector financiero, mercado de valores, como en la titularización de activos. Lo anterior, ha generado condiciones para avanzar con las estrategias establecidas. Cabe señalar, que la Titularizadora, ya gestiona varias transacciones importantes en el mercado de valores. En este sentido, las prácticas corporativas de Ricorp Titularizadora, S.A. son adecuadas y su cultura empresarial es definida acorde a sus buenas prácticas. Pertenece a un grupo de amplia trayectoria y experiencia en el mercado financiero y de valores local.

La Junta Directiva está integrada por siete miembros titulares, con igual número de suplentes. A la fecha, la regulación local no exige el nombramiento de miembros independientes. Debido a su naturaleza regulada y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), las políticas de gobernanza corporativa están bien definidas y autorizadas por la alta administración. Las políticas de gobierno corporativo han sido continuamente actualizadas y están acompañadas por políticas

de Titularización – Títulos de Participación del tramo adquirido por el Originador mediante el Contrato de Cesión de Derechos, hasta cubrir el monto de los incrementos en los costos de construcción de Millennium Plaza que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños.

Para ello se procederá de la siguiente manera:

- I. Preaviso. Fundamentada en el informe del constructor y supervisor, la Titularizadora dará un preaviso al Originador que el Presupuesto de Construcción autorizado es insuficiente debido a un incremento en los costos de construcción.
- II. Requerimiento. Cuarenta y cinco días después de que Ricorp Titularizadora haya efectuado el preaviso, en los términos antes descritos, a sola petición por escrito de la Titularizadora, sustentada en el informe del Constructor y Supervisor, el Originador estará obligado a aportar a favor del Fondo de Titularización, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir dicho incremento. El Originador contará con un plazo máximo de quince días a partir del requerimiento que le haga la Titularizadora para hacer efectivo el aporte adicional, la cual deberá ser comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y al Representante de Tenedores, en el plazo de las veinticuatro horas siguientes a que tenga conocimiento de la misma. A todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación adquiridos por el Originador mediante el Contrato de Cesión de Derechos

Pago de dividendos

El pago de dividendos de los valores de titularización – títulos de participación-, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTIRTMP, sirviéndose de la adquisición del Inmueble, permisos y planos, que servirán para el desarrollo del proyecto de construcción de Millennium Plaza para su operación, venta, alquiler, permuta, entre otros.

Política 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, de acuerdo a la siguiente política:

- **Periodicidad de Distribución.** El Fondo de Titularización distribuirá, dividendos una vez al año, en el mes de marzo.

- **Fecha de corte:** Se pagarán los dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la fecha de pago de los dividendos.
- **Fecha de Pago de los dividendos:** Se pagarán los dividendos tres días hábiles después de la fecha de declaración de dividendos, o el siguiente día hábil.
- **Fecha de declaración de dividendos:** La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. declarará la distribución de dividendos, conforme a esta política, a más tardar el día diecisiete del mes de marzo, o el siguiente día hábil.
- **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 dos por ciento del valor del activo neto al cierre del mes de diciembre según corresponda, 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.
- **La repartición de dividendos:** se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo bancario del Fondo ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Bancarios.

Prelación de pagos

Sin perjuicio de las facultades del Administrador del Inmueble, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada cuenta discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden:

Primero, el pago de deuda tributaria; segundo, pagos a favor de los acreedores bancarios; tercero, las comisiones a la Sociedad Titularizadora; cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el contrato de titularización; quinto, constitución de reservas de excedentes, en caso de ser necesario; sexto, pago de dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el contrato de titularización.

Procedimiento de redención anticipada

A partir del nonagésimo octavo año de la emisión, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores bancarios, 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 noventa

días de anticipación el cual será comunicado a la SSF, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al representante de tenedores de valores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., debiendo realizarse a través de Cedeval.

Inembargabilidad

De conformidad al artículo 58 de la Ley de Titularización de Activos, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del originador, de la titularizadora, del representante de los tenedores de valores o de los tenedores de valores. No obstante, los acreedores de los tenedores de valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios. Por su parte, los tenedores de valores podrán perseguir el reconocimiento de sus derechos y el cumplimiento de las obligaciones de pago de sus valores en los activos del Fondo de Titularización y en los bienes de la Titularizadora, en el caso contemplado en el artículo 25 de dicha Ley.

Cumplimiento financiero

Política de Liquidez. El Fondo de Titularización deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del dos por ciento del valor del Activo Neto.

El cumplimiento del covenant financiero que restringe parcialmente incorporar nueva deuda hasta en un máximo del 100% del valor del patrimonio autónomo.

Procedimiento en caso de liquidación

Corresponderá a la sociedad titularizadora y a los representantes de los tenedores de valores emitidos con cargo al Fondo, solicitar a la SSF que declare la procedencia de liquidar el Fondo de Titularización. La solicitud deberá realizarse en la forma establecida en la Ley de Titularización de Activos y en la normativa aplicable.

Se deberá seguir el orden de prelación de pagos detallado en el Art. 70 de la Ley de Titularización de Activos, como sigue:

1. Deuda Tributaria.
2. Obligaciones a favor de tenedores de valores.
3. Otros saldos adeudados a terceros.
4. Comisiones por gestión a favor de la Titularizadora.
5. Cualquier otro excedente se le devolverá al originador.

9. ORIGINADOR

Con casi 60 años de experiencia, Inversiones Simco, S.A. de C.V., pertenece al Grupo Simán, uno de los grupos corporativos más importantes y de muy amplia trayectoria en El Salvador. Dicho grupo, cuenta con operaciones en toda la región centroamericana, el Caribe y EEUU con presencia en 23 países; con un número importante de empresas desempeñándose en diferentes giros empresariales. El 13 de junio de 1959, la Empresa fue constituida en la ciudad de San Salvador conforme a las leyes de la República de El Salvador para operar por un período indefinido.

Principalmente, el modelo de negocio ha estado determinado por el desarrollo y explotación de inmuebles para comercios, cuyos arrendatarios albergan una alta diversificación de servicios, venta *retail*, cines y restaurantes entre otros. Su operatividad es independiente de los de más subgrupos del Grupo Siman, lo cual le permite gestionar mejor su gobierno corporativo evitando conflictos de intereses y reportando individualmente al *Holding*.

El proceso de expansión ha sido ordenado y ha estado acompañado de la implementación de inteligencia de mercado, alta calidad académica y empresarial en sus puestos direccionales y mandos medios. Cabe señalar, que el Grupo busca diversificar sus operaciones de forma geográfica a nivel local e internacional.

Debido a que la finalidad de Inversiones Simco, S.A. de C.V. es adquirir, explotar y vender cualquier título de bienes muebles e inmuebles, para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, arrendamiento bienes muebles y permuta de inmuebles; su estrategia es no vender los activos una vez desarrollados. Dicha acción ha permitido que la Entidad logre un posicionamiento importante en sus áreas de mayor afluencia. Sin embargo, por primera vez la Empresa esta utilizando el vehículo de Titularización, mediante el cual, cederá durante la vida del Fondo el inmueble y planos del proyecto Millennium Plaza, para obtener financiamiento y llevar a cabo el proyecto antes mencionado.

Dentro de los desarrollos urbanísticos ejecutados por Inversiones Simco, S.A. de C.V. están las urbanizaciones San José, Isidro Menéndez y Vista Hermosa. Entre los proyectos comerciales más relevantes se pueden mencionar: Almacenes Simán Centro (1970); esta franquicia considerada la más grande del país y Plaza Santo Tomás su desarrollo más reciente. El primero por decisión estratégica en 2012, dejó de ser Almacenes Simán y se transformó el Centro Comercial Plaza Centro, aglutinando luego de su remodelación, más de 60 tiendas de diferentes rubros, centro financiero, foodcourt, oficinas y bodegas.

El centro comercial Galerías Escalón ha sido el proyecto más importante que ha desarrollado el Originador. Con cuatro manzanas de terreno, 100,000 metros cuadrados de construcción, tres niveles subterráneos de estacionamiento, capacidad para más de 1,200 vehículos, cuatro niveles de comercio, 169 unidades comerciales, un ancla principal y varias semi anclas, centro financiero, plaza gourmet, tiendas, cines y unidades móviles que complementan la mezcla de productos. Durante el 2015, la Entidad inició un proceso de remodelación de las instalaciones de dicho centro comercial.

El desempeño de la actividad económica doméstica se pondera como factor de riesgo para la Entidad, dado la estrecha relación entre el ciclo económico y el poder adquisitivo en sus diferentes mercados meta. No obstante, dentro del análisis efectuado por SCRiesgo se valoró positivamente la capacidad de los inmuebles de Inversiones Simco, S.A. de C.V para generar atracción entre los consumidores.

La estrategia comercial de Inversiones Simco, S.A, esta respalda por estudios de mercado y de factibilidad técnica económica. Lo anterior demuestra el grado de involucramiento y profesionalismo por parte del originador para desarrollar sus proyectos y negocios. Existe un alto compromiso del Originador con el Grupo al que pertenece, debido al alto componente reputacional y de imagen. Inversiones Simco, S.A. tiene establecidas sus prácticas de gobierno corporativo y busca generar confianza a través de un manejo íntegro, ético y estructurado, respecto hacia sus grupos de interés.

10. PROYECTO

El Fondo de Titularización ha iniciado la primera etapa de un moderno complejo mixto, cuya estructura queda para la potencial construcción de otras etapas (no considerada en este reporte).



El inmueble se construye en diagonal al sur del Centro Comercial Galerías Escalón y estará integrado al antes mencionado a través de una pasarela, generándole ventajas

competitivas significativas. La construcción se ejecuta en un terreno de 13,862.36 mts², (19,834.65 V²). En opinión de SCRiesgo, la ubicación geográfica del inmueble es considerado un factor positivo, debido a que converge en un área de negocios comerciales, centro financiero, restaurantes y centros de estudio (nivel básico), en una de las zonas exclusivas de San Salvador.

Luego de concluida la fase I, se suspenderá por un tiempo estimado de un año, para iniciar la segunda fase. No obstante, existe el riesgo de no reanudar el proyecto en la fecha estipulada, explicado por el avance de comercialización que a ese periodo muestren los proyectos construidos en la fase I.



SCRiesgo ha evaluado los potenciales riesgos que podrían causar que el proyecto inmobiliario no se complete en los tiempos requeridos, así como los estándares de desempeño asumidos para el perfil de deuda adquirido durante el período de operación. Los riesgos de construcción, la estructura de costos, el riesgo de retraso, el respaldo de liquidez interna y externa del fondo, riesgo legal, los términos del contrato durante las fases de construcción y el contrato de permuta titularización y cesión de derechos patrimoniales son algunos de los aspectos analizados.

El análisis incorpora la capacidad del proyecto para generar un flujo de caja estable basado en la vasta trayectoria del Originador administrando negocios inmobiliarios. SCRiesgo, consideró las proyecciones de los costos de operación y las presiones que estos puedan generar en el flujo de caja, con el propósito de determinar el nivel de capacidad del Fondo para realizar los pagos del servicio de la deuda.

SCRiesgo, simuló escenarios para evaluar el riesgo de los tipos de interés, niveles de desocupación y variaciones en los precios de arrendamientos en contextos difíciles de operatividad. Asimismo, se efectuó el análisis por expertos independientes sobre el riesgo de contraparte, análisis legal, de los procedimientos, contratos y permisos referentes al fondo de titularización; factores de riesgo país y riesgos específicos de la industria.

Empresa constructora

La trayectoria de la empresa constructora es un mitigante para los riesgos en las etapas de construcción, dado la experiencia comprobada que tiene operando en El Salvador. Cuenta con una alta diversificación en servicios de construcción los cuales ha concluido de manera exitosa. Entre el tipo de construcciones desarrolladas se observan: agencias bancarias, centros educativos, centros comerciales, oficinas, urbanizaciones, residenciales, infra estructura vial, hidráulica, estadios, parques, silos de almacenamiento, fábricas de producción, tanto para empresas privadas como gubernamentales.

Avance del proyecto

Fase I

El 27 junio de 2018, se dio la orden de inicio para la construcción de la fase I del proyecto, cuyo plazo de ejecución tendrá una duración de 24 meses. Con el objetivo de mitigar los riesgos de construcción el proyecto cuenta con un seguro contra todo riesgo de construcción con Aseguradora Agrícola Comercial S.A (ACSA); por un valor de US\$83.2 millones; con fecha de emisión del 10 de octubre 2017.

Tiempo de duración Etapa I

ORDEN DE INICIO	PLAZO DE EJECUCION (Meses Calendario)	PRÓRROGAS (Días Calendario)	PLAZO (Días Calendario)	FECHA DE FINALIZACIÓN
27-jun-18	24	0	730	26-jun-20

Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora S.A.

De acuerdo con el análisis de supervisión, el avance programado del proyecto a enero 2020, reflejó un tiempo transcurrido de 732 días equivalente al 74%, estimado un avance del 2.0% respecto al proyectado de 72%. No obstante, la crisis a finales del primer trimestre del 2020 por el COVID-19 supone cambios en las proyecciones del proyecto. SCRiesgo no tuvo acceso al reajuste debido a que los administradores están en proceso de análisis de los resultados.

Como medida para prevenir el nuevo Coronavirus, el 14 de marzo 2020 se aprobó Estado de Excepción en El Salvador. El 15 de marzo entra en vigencia de manera transitoria La Ley de Restricción Temporal de Derechos Constitucionales Concretos para atender la Pandemia del COVID-19, por un plazo de quince días. El 21 de marzo 2020, como medida para reducir los contagios por COVID-19, el presidente Nayid Bukele anunció cuarentena por 30 días como medida radical para generar el distanciamiento social por Decreto Ejecutivo N°12. El 29 de marzo se extiende las medidas de excepción por un periodo de quince días más. La implementación de las disposiciones anteriores, interrumpió las actividades normales de diversos sectores de la economía.

En línea con lo anterior, el Fondo suspendió operaciones constructivas en el proyecto Plaza Millennium acatando las instrucciones gubernamentales. En este sentido, influenciados por factores externos, los administradores del Fondo revisarán las proyecciones y sus posibles incidencias en el desarrollo del proyecto.

11. ANÁLISIS DEL FONDO

11.1 Antecedentes

El Fondo exhibe un nivel financiero moderado por tamaño de activos y continuará expandiendo su valor en la medida que avance la obra. Los activos administrados se encuentran en su etapa de construcción. Por consiguiente, los flujos más representativos son los destinados a la construcción.

El 11 de abril de 2018, en sesión N° JD-07/2018 fue autorizada por Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la inscripción de la emisión de Valores de Titularización (Títulos de Participación) con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US\$20,000,000.00.

El 12 de abril de 2018, el Consejo Directivo de la SSF en sesión N° CD-13/2018 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil, fue asentada con el asiento registral N° EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018.

El 28 de mayo de 2018, el comité de emisiones de la SSF autorizó la inscripción de la emisión con cargo al Fondo en la Bolsa de Valores de El Salvador.

El 08 de junio de 2018, con cargo al FTIRTMP Ricorp Titularizadora S.A. Colocó US\$12.05 millones. El Fondo está constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de construcción Millennium Plaza y generar rendimientos que serán distribuidos a prorrata como dividendos entre el número de títulos de participación.

11.2 Análisis financiero

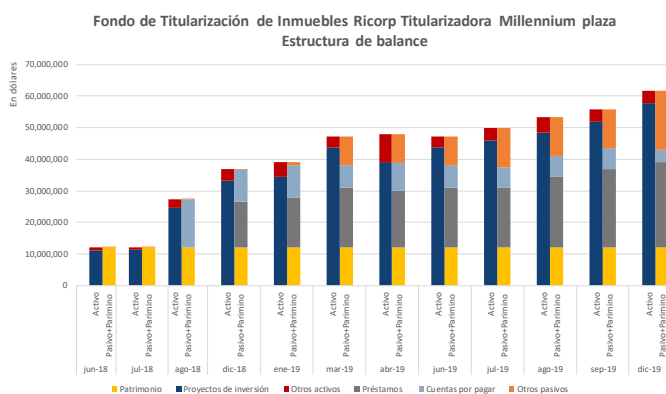
Estructura financiera

El Fondo acumuló activos por US\$65.9 millones durante el 2019, determinados principalmente por inversiones en inmuebles, los cuales representaron más del 93.6% de los activos, y cuyo valor se expandió en 40.6% sobre el resultado observado en balance al finalizar junio 2019. El 3.4% corresponde a caja y equivalentes de efectivo donde se mantienen las cuentas en reserva. La mayor parte de los activos lo conforman los de naturaleza fija, donde reviste mayor importancia el terreno, y en menor

medida figuran los planos, permisos, diseños e infraestructura en desarrollo y los anticipos al constructor.

La deuda global muestra un crecimiento gradual dentro de la estructura financiera: diciembre 2019 (81.7%); junio 2019 (74.5%); diciembre 2018 (67.2%). El crecimiento del pasivo está determinado por el aumento del financiamiento de bancos, cuyo saldo desembolsado al finalizar 2019 es del 49.2% del total requerido para el proyecto.

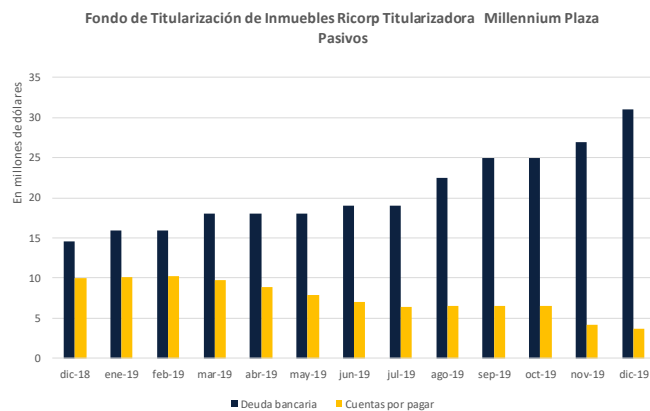
El patrimonio del Fondo está constituido por el inmueble, contratos y planos que el Originador ha transferido al Fondo en estricto apego con la normativa vigente. La emisión inicialmente fue por doce millones cincuenta mil dólares (US\$12,050,000.00); cuenta con las siguiente series: Serie A: por doscientos mil dólares (\$200 mil) adquirida en efectivo por el Originador; Serie B con ochocientos mil dólares (US\$800 mil), fueron en efectivo para los inversionistas, y los restantes once millones cincuenta mil dólares (US\$11,050,000.00) fueron adquiridos por el Originador por el contrato de permuta del inmueble y del contrato de cesión de derechos patrimoniales de los diseños y planos arquitectónicos.



Endeudamiento

Al cierre de diciembre 2019, las cuentas por pagar acumularon un saldo por US\$4.5 millones (diciembre 2018: US\$10.0 millones). El descenso de las cuentas por pagar es favorecido por los reintegros efectuados al Originador.

El valor del pasivo continuará modificándose en la medida que se efectúen mayores desembolsos por parte de los acreedores bancarios (Davivienda y Agrícola), los cuales son planificados según las necesidades constructivas. A diciembre 2019, la deuda financiera bancaria ascendió a US\$33.9 millones, representando el 47.0% del balance y el 57.5% de la estructura financiera.



Fuente: Estados financieros auditados del Fondo

Las características de los activos en desarrollo permiten que en el corto plazo su estructura financiera, limite significativamente la probabilidad de ser modificada. De generarse un escenario estable durante la vida del proyecto, la deuda financiera mostrará una tendencia a reducirse en la medida que se efectúen las amortizaciones.

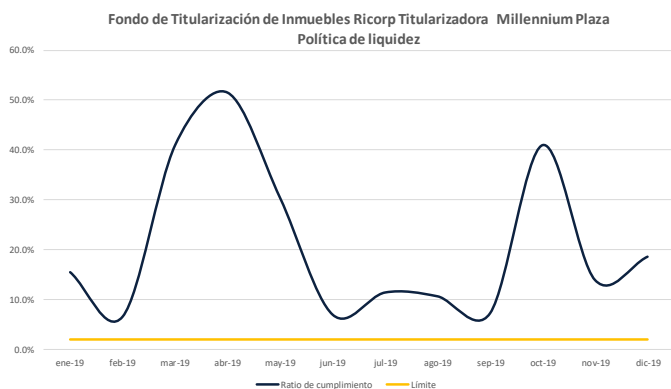
En opinión de SCRiesgo, los niveles de apalancamiento mejorarían gradualmente, si el ritmo de generación de ganancias y flujos determinados por los niveles de ocupación estimados se mantienen una vez el proyecto se esté ejecutado. No obstante, las proyecciones están amenazadas por un entorno económico más débil, y la incertidumbre de su reactivación a causa de la pandemia.

Liquidez

El capital de trabajo estimado para el desarrollo del proyecto en su etapa de construcción es adecuado y de acuerdo con nuestro análisis el proyecto en su etapa de ejecución generará los flujos necesarios para soportar el servicio de la deuda. La estructura de fondeo es un factor clave para garantizar que el proyecto cumpla oportunamente con los plazos operativos y contractuales.

De acuerdo con negociaciones para las preventas de oficinas (Fase I), se han formalizado acuerdos con cuatro empresas reconocidas los cuales están en etapa final. Dichos acuerdos han asegurado la venta de 12,853 mts² que significa cerca del 38.4% del área rentable y el 48.0% del área de oficina.

A la fecha, el Fondo ha dado cumplimiento el ratio financiero en su política de liquidez. El indicador estipula que en la suma de la cuenta de disponibilidades en efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores de seis meses no debe ser menor al 2.0% del valor del Activo Neto.



Al finalizar diciembre 2019, el indicador de cumplimiento de liquidez fue del 18.6%, el ratio muestra volatilidad debido a su fase de construcción, sus disponibilidades están en función de sus necesidades de capital de trabajo para avances constructivos.

Durante la fase constructiva, tensiones de liquidez son controladas en virtud que pueden adicionarse nuevas series sin perjuicio de los aportes adicionales y podrán colocarse con cargo al Fondo hasta completar el monto de la emisión (US\$20,000,000.00) según los términos acordados en el contrato de titularización.

Rentabilidad

Los flujos que soportan la emisión, estarán determinados en los primeros años, por el retorno derivado de las ventas de las oficinas, alquileres, áreas comerciales, parqueos y skydeck. Bajo un escenario, normal los supuestos incorporados en el modelo financiero proporcionados por los estructuradores son conservadores, comparados contra los precios actuales del mercado (según estudio de mercado). No obstante, la situación podría cambiar de presentarse escenarios menos estables y un entorno más competitivo. La estabilidad de los ingresos estará

determinada por una estrategia comercial que permita adaptarse a entornos económicos, políticos y sociales inciertos.

Al término de diciembre 2019, el Fondo presenta flujos derivados de preventas por un monto de US\$18.4 millones, de acuerdo a las proyecciones dichos ingresos serán de US\$26.4 millones al finalizar junio 2020. Los flujos corresponden a ventas de oficinas que se formalizarán de la siguiente manera: el 1.0% por la firma del contrato y el 4.0% por el inicio de la construcción. Las empresas en proceso de preventas son: Unicomer, Intradesa, Credicomer y Banco Agrícola.

El proyecto en su etapa de ejecución, está expuesto a factores externos no controlados por el administrador. Un entorno operativo diferente causado emergencia del COVID-19, y los altos niveles de competitividad podrían generar desequilibrios en el desempeño del Fondo. Sin embargo, la experiencia del Originador y la fortaleza del Grupo al que pertenece es un factor clave para sostener la rentabilidad de sus inmuebles en el periodo de reactivación.

SCRiesgo da clasificación de riesgo a este emisor desde 2017. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de clasificación se basa en información obtenida de los emisores y suscriptores y otras fuentes consideradas confiables por SCRiesgo. SCRiesgo no audita o comprueba la veracidad o precisión de esa información, además no considera la liquidez que puedan tener los distintos valores tanto en el mercado primario como en el secundario. La información contenida en este documento se presenta tal cual proviene del emisor o administrador, sin asumir ningún tipo de representación o garantía.

“SCRiesgo considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis.”

“La clasificación expresa una opinión independiente sobre la capacidad de la entidad calificada de administrar riesgos”

Anexo

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza													
Balance General	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	jun-19	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19
ACTIVO													
Efectivo y Equivalentes	645,081	1,863,240	791,459	4,930,921	6,196,632	3,654,687	839,365	1,373,330	1,280,988	872,454	4,930,126	1,673,105	2,237,062
Cuentas por Cobrar	0	154	0	17,080	17,758	0	0	117	27,581	24,820	21,777	3,379	15,124
Inversión en Inmuebles	33,145,447	34,367,744	35,688,855	37,224,861	39,095,846	40,926,580	43,897,731	45,926,204	48,543,683	51,814,290	54,392,298	57,862,913	61,703,575
Otros Activos (Anticipo al Constructor)	2,991,700	2,909,601	2,957,726	2,847,929	2,744,150	2,652,416	2,605,507	2,587,374	3,474,268	3,171,884	2,843,505	2,186,922	1,972,490
TOTAL ACTIVO	36,782,227	39,140,739	39,438,040	45,020,791	48,054,386	47,233,683	47,342,604	49,887,023	53,326,520	55,883,448	62,187,706	61,726,319	65,928,251
PASIVO													
Préstamo CP	14,616,000	15,876,000	15,876,000	18,081,000	18,081,000	18,081,000	19,026,000	19,026,000	22,428,000	24,948,000	24,948,000	26,964,000	30,996,000
Préstamo LP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Depósitos en Garantía Arrendamientos							3,225	3,225	3,225	3,225	3,225	3,225	26,212
Ingresos diferidos	30,340	1,030,315	1,030,315	5,030,215	8,911,543	8,911,543	8,911,543	12,145,983	12,145,983	12,145,983	18,380,348	18,380,348	18,380,348
Gastos acumulados y Cuentas Por Pagar	9,990,584	10,094,926	10,189,762	9,733,599	8,828,738	7,901,659	6,986,459	6,441,161	6,528,972	6,565,299	6,559,135	4,123,919	3,643,473
Otros pasivos y cuentas por pagar	95,303	89,498	291,963	125,976	183,105	289,481	365,376	220,655	170,340	170,941	246,998	204,826	832,217
Excedentes acumulados del Fondo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO	24,732,227	27,090,739	27,388,040	32,970,791	36,004,386	35,183,683	35,292,604	37,837,023	41,276,520	43,833,448	50,137,706	49,676,319	53,878,251
PATRIMONIO													
Títulos de Participación	12,050,000	12,050,000	12,050,000	12,050,000	12,050,000	12,050,000	12,050,000	12,050,000	12,050,000	12,050,000	12,050,000	12,050,000	12,050,000
TOTAL PATRIMONIO	12,050,000	12,050,000	12,050,000	12,050,000	12,050,000	12,050,000	12,050,000	12,050,000	12,050,000	12,050,000	12,050,000	12,050,000	12,050,000
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	36,782,227	39,140,739	39,438,040	45,020,791	48,054,386	47,233,683	47,342,604	49,887,023	53,326,520	55,883,448	62,187,706	61,726,319	65,928,251

Fuente: Estados Financieros auditados del Fondo
Corte: diciembre 2019