



**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 Intermedios

**Al 30 de junio de 2020
(No auditados)**

(Con el Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia)



**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

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia
Balances Generales del Fondo
Estados de Flujos de Efectivo Intermedios del Fondo
Notas a los Estados Financieros Intermedios



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

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

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

A la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. y
Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles
Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa:

Introducción

Hemos revisado el balance general adjunto 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., al 30 de junio de 2020, y el estado de flujos de efectivo intermedio por los seis meses terminados el 30 de junio de 2020. La Administración del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, es responsable por la presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre la información financiera intermedia basados en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

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



- 2 -

Conclusión

Con base en nuestra revisión, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que la información financiera intermedia que se acompaña no presenta razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación financiera del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, al 30 de junio de 2020, y sus flujos de efectivo por el período del 1 de enero al 30 de junio de 2020, de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Párrafo de énfasis

Como se describe en nota 26 a los estados financieros intermedios, la administración del Fondo, ha implementado diversas acciones con la finalidad de poder contener los efectos económicos y financieros que pueda implicar la condición de emergencia sanitaria por la pandemia mundial de COVID-19 que actualmente se encuentra El Salvador; la cual ha generado la existencia de condiciones de incertidumbre en el ámbito económico, financiero y social que ha requerido la implementación de las acciones administrativas que se describen en las notas a los estados financieros.



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


Oscar Armando Urrutia Viana
Socio de Auditoría
Registro N° 753



San Salvador, 31 de julio 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)

Balances Generales del Fondo

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019

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

		<u>2020</u> (No auditado)	<u>2019</u> (Auditado)
<u>Activo</u>			
Activo corriente:			
Bancos (nota 4)	US\$	1,625,370.07	3,297,208.53
Cuentas y documentos por cobrar (nota 5)		1,711,985.32	-
Impuestos (nota 6)		28,221.62	49,418.73
Gastos pagados por anticipado (nota 7)		<u>337,172.69</u>	<u>380,144.05</u>
Total del activo corriente		<u>3,702,749.70</u>	<u>3,726,771.31</u>
Activo no corriente:			
Activos en titularización largo plazo (nota 8)		<u>49,531,734.41</u>	<u>36,091,744.89</u>
Total del activo	US\$	<u>53,234,484.11</u>	<u>39,818,516.20</u>
<u>Pasivo</u>			
Pasivo corriente:			
Comisiones por pagar (nota 11)	US\$	200.00	200.00
Obligaciones por garantía (nota 10)		456,570.90	-
Otras cuentas por pagar (nota 11)		1,548,669.35	429,562.78
Préstamos y sobregiros con instituciones bancarias o de crédito (nota 14)		<u>101,871.17</u>	<u>88,753.42</u>
Total del pasivo corriente		<u>2,107,311.42</u>	<u>518,516.20</u>
Pasivo no corriente:			
Ingresos diferidos (nota 13)		337,172.69	-
Préstamos con instituciones bancarias o de crédito de largo plazo (nota 14)		<u>34,580,000.00</u>	<u>27,300,000.00</u>
Total del pasivo no corriente		<u>34,917,172.69</u>	<u>27,300,000.00</u>
Total del pasivo		<u>37,024,484.11</u>	<u>27,818,516.20</u>
<u>Patrimonio</u>			
Participaciones:			
Participaciones en fondos inmobiliarios (nota 15)		<u>16,210,000.00</u>	<u>12,000,000.00</u>
Total patrimonio		<u>16,210,000.00</u>	<u>12,000,000.00</u>
Total del pasivo y patrimonio	US\$	<u>53,234,484.11</u>	<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	61,177,000.00
Créditos a favor no utilizados (nota 14)		<u>9,420,000.00</u>	<u>16,700,000.00</u>
	US\$	<u>70,597,000.00</u>	<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	61,177,000.00
Control créditos a favor no utilizados (nota 14)		<u>9,420,000.00</u>	<u>16,700,000.00</u>
	US\$	<u>70,597,000.00</u>	<u>77,877,000.00</u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 36 son parte integral de los estados financieros intermedios.

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 Intermedio del Fondo

Período del 1 de enero al 30 de junio de 2020

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

		2020 (No auditado)
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:		
Excedente del período	US\$	-
Ajustes para conciliar el excedente del período con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Aumento en cuentas por cobrar		(1,711,985.32)
Disminución en impuestos		21,197.11
Disminución en gastos pagados por anticipado		42,971.36
Aumento en activos en titularización		(13,439,989.52)
Aumento en obligaciones en garantías		456,570.90
Aumento en otras cuentas por pagar		1,119,106.57
Aumento en intereses por préstamos y sobregiros con instituciones bancarias o de crédito		13,117.75
Aumento en ingresos diferidos		<u>337,172.69</u>
Efectivo neto usado en actividades de operación		<u>(13,161,838.46)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Préstamos con instituciones bancarias o de crédito de largo plazo		7,280,000.00
Participaciones en fondos inmobiliarios		<u>4,210,000.00</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>11,490,000.00</u>
Disminución neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(1,671,838.46)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		<u>3,297,208.53</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período (nota 4)	US\$	<u><u>1,625,370.07</u></u>

Las notas que acompañan en las páginas 1 a la 36 son parte integral de los estados financieros intermedios.

**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 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)

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

Nota (1) Constitución e inscripción en el registro público bursátil

Del Fondo de Titularización

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora 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, los cuales se encontraban vigentes a la fecha de elaboración de los Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2020. Las principales políticas contables utilizadas son detalladas en la nota (3) a los estados financieros.

En fecha 7 de mayo de dos mil veinte fueron aprobadas por el Banco Central de Reserva por medio de su Comité de Normas modificaciones a la normativa RCTG-15/2008 Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos, con vigencia a partir del día 1 de julio del dos mil veinte modificaciones por las cuales se adicionan, modifican, derogan y se corrigen cuentas, subcuentas primarias, subcuentas secundarias, sub-subcuentas, descripción de cuentas, números de notas de Estados Financieros y adición de Literal L referente a Activos Inmuebles Titularizados en Capítulo I denominado Manual de Contabilidad objetivo y disposiciones generales.

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.

(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 30 de junio de 2020 y 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 Flujos de Efectivo Intermedio del Fondo no se presenta en forma comparativa con su similar del semestre del período inmediato anterior dado que el Fondo de Titularización fue constituido el 23 de septiembre de 2019. El Estado de Determinación de Excedentes del Fondo no se presenta dado que, al 30 de junio de 2020, el Fondo de Titularización no ha realizado operaciones relacionadas con cuentas de resultados. La administración ha decidido preparar el Estado de Flujos de Efectivo, aún cuando este no es requerido en la normativa vigente, debido a que presenta información útil que suministra las bases para evaluar la liquidez del Fondo

3.3 Bases de medición

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

3.4 Moneda de medición y presentación de los estados financieros

La moneda de medición, registro 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.

(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

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 cobrar
- Cuentas y documentos por pagar
- Activos en titularización
- Préstamos bancarios
- Participaciones en fondos inmobiliarios.

3.7 Efectivo y equivalentes

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

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.

(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 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.

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 30 de junio de 2020 y 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 registraran 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 30 de junio de 2020 y 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>2020</u>
<u>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.</u>			US\$ 629,287.89
Cuenta corriente discrecional (a)	US\$ 623,841.83		
Cuenta corriente de construcción (b)	5,346.06		
Cuenta corriente colectora (c)	<u>100.00</u>		
<u>Banco Agrícola, S.A.</u>			996,082.18
Cuenta corriente de construcción - gestión proyecto (d)	US\$ <u>996,082.18</u>		
Total saldo en bancos		US\$	<u><u>1,625,370.07</u></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

			<u>2019</u>
<u>Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.</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, S.A.</u>			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.
- (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.

(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 (5) Cuentas y documentos por cobrar

Al 30 de junio de 2020, el Fondo de Titularización presenta cuentas y documentos por cobrar según detalle:

		<u>2020</u>
Anticipos al Constructor (a)	US\$	1,668,306.83
Otras cuentas por cobrar (b)		<u>43,678.49</u>
Total cuentas por cobrar	US\$	<u><u>1,711,985.32</u></u>

(a) Del saldo US\$1,000,000.00 corresponde a fondo rotativo para pago de proveedores entregados al constructor Construcciones NABLA, S.A. de C.V. y US\$668,306.83 a reintegros al constructor por pagos de proveedores del Fondo pendientes de liquidar.

(b) Las otras cuentas por cobrar corresponden a anticipos a proveedores por trabajos a ejecutar en el proyecto Plaza Mundo Apopa.

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

Nota (6) Impuestos

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Titularización presenta impuestos a favor según el detalle siguiente:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
IVA crédito fiscal	US\$	24,849.89	49,418.73
Retenciones de IVA		<u>3,371.73</u>	<u>-</u>
	US\$	<u><u>28,221.62</u></u>	<u><u>49,418.73</u></u>

Nota (7) Gastos pagados por anticipado

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Titularización presenta gastos pagados por anticipado por monto de US\$337,172.69 y US\$380,144.05, respectivamente, correspondientes a comisiones 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 reintegradas 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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se detallan a continuación:

		<u>2020</u>		<u>2019</u>
Terrenos	US\$	9,712,176.00	US\$	9,712,176.00
Construcciones en proceso		39,819,558.41		26,379,568.89
Diseños y planos	983,442.35		983,089.96	
Permisos	373,206.27		368,423.85	
Costos registrales	204.94		204.94	
Costos estructura de titularización	588,140.22		492,256.00	
Costos financiamiento bancario	1,716,173.15		778,279.79	
Seguros y fianzas	192,751.63		128,632.64	
Obra gris	17,179,719.64		11,331,469.23	
Honorarios de construcción	458,860.81		294,897.81	
Equipamiento e instalaciones	14,511,491.64		9,608,469.85	
Tecnología de información	29,553.92		18,373.27	
Comercialización y mercadeo	293,485.50		215,974.04	
Supervisión general de la obra	3,098,997.37		2,024,182.33	
Honorarios legales	17,134.63		11,635.68	
Comisiones bancarias	146,214.28		123,055.28	
Tasas municipales y servicios	33,265.30		624.22	
Mobiliarios y equipos	196,916.76		-	
Total	US\$	<u>49,531,734.41</u>	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 30 de junio de 2020 y 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 30 de junio de 2020, se ha colocado un monto de US\$16,210,000.00, de la emisión de Valores de Titularización, Títulos de Participación Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa a través de 6 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.

Serie C2

- Monto de la serie: US\$1,200,000.00.
- Fecha de negociación: 24 de enero de 2020.
- Fecha de liquidación: 24 de enero de 2020.
- 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: 36,067 días.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

(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 C3

- Monto de la serie: US\$1,740,000.00.
- Fecha de negociación: 21 de febrero de 2020.
- Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2020.
- 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: 36,039 días.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie C4

- Monto de la serie: US\$1,270,000.00.
- Fecha de negociación: 20 de marzo de 2020.
- Fecha de liquidación: 20 de marzo de 2020.
- 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: 36,011 días.
- Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

(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 (9) Documentos por pagar

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Titularización no presenta documentos por pagar.

Nota (10) Depósitos en garantías

Al 30 de junio de 2020, el Fondo de Titularización presenta obligaciones por garantías por US\$456,570.90, correspondiente a depósitos en garantía por alquiler de locales en Proyecto Plaza Mundo Apopa. Al 31 de diciembre de 2019, el FTIRTPMA no presentaba depósitos en garantía.

Nota (11) Provisiones

A continuación, se presenta el detalle de las provisiones al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
Comisiones por pagar	US\$	200.00	US\$	200.00
Custodia de documentos				
CEDEVAL	US\$	<u>200.00</u>	US\$	<u>200.00</u>
Otras cuentas por pagar		1,548,669.35		429,562.78
Papelería y otros varios		678.00		-
Servicios de supervisión		224,241.72		-
Otros servicios a)		-		429,562.78
Suministro de materiales		57,792.12		-
Retención a proveedores		1,256,654.41		-
Acreedores		<u>9,303.10</u>		-
Total provisiones	US\$	<u>1,548,869.35</u>	US\$	<u>429,762.78</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

- 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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Titularización no posee obligaciones tributarias de impuesto sobre la renta.

Al 30 de junio de 2020 y 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 30 de junio de 2020, El Fondo de Titularización presenta ingresos diferidos por US\$337,172.69, correspondiente a rentas anticipadas por arrendamiento de locales del Proyecto Plaza Mundo Apopa. Al 31 de diciembre de 2019, el FTIRTPMA no poseía ingresos diferidos.

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:

(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

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 vigente hasta el 05/03/2020, 4.896% anual con vigencia hasta el 05/06/2020 y 4.31288% anual vigente hasta el 05/09/2020.
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.

Al 30 de junio de 2020 y 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:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Intereses por pagar del			
préstamo bancario	US\$	101,871.17	88,753.42
Capital del préstamo bancario a			
largo plazo		<u>34,580,000.00</u>	<u>27,300,000.00</u>
Total de obligaciones por			
préstamos bancarios	US\$	<u>34,681,871.17</u>	<u>27,388,753.42</u>

Al 30 de junio de 2020 y 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\$9,420,000.00 y US\$16,700,000.00, respectivamente, correspondiente al Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.

(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 (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 30 de junio de 2020, los valores de titularización títulos de participación emitidos y colocados ascienden a 1,621 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\$16,210,000.00. Al 31 de diciembre de 2019, los valores de titularización títulos de participación con emisión y colocación completada ascendían a 1,200 títulos conformando participaciones en el Patrimonio del FTIRTPMA por 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.

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 distribuable 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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Titularización no ha generado excedentes del período.

(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 (17) Detalle de activo titularizado en mora

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Titularización no posee activos titularizados en mora.

Nota (18) Cambios contables

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no se han realizado cambios contables.

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.

(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 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.

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.

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 (21) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Titularización no posee saldos por cobrar o pagar a sus entidades relacionadas.

Las principales transacciones con entidades relacionadas para el período terminado el 30 de junio de 2020, son las siguientes:

		<u>2020</u>
Cargos por comisiones	US\$	60,000.00
Reintegro por compra de bienes y servicios		<u>12.00</u>
Total de transacciones	US\$	<u>60,012.00</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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Titularización no posee contingencias que informar.

Nota (23) Cauciones obtenidas de terceros

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Titularización no posee cauciones recibidas de terceros.

Nota (24) Sanciones

Al 30 de junio de 2020 y 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.

(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 (25) Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

- a) La composición de la tenencia de los valores de titularización al 30 de junio de 2020, es la siguiente:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto
1	1,621	US\$ 16,210,000.00
Totales	1,621	US\$ 16,210,000.00

Durante el período terminado el 30 de junio de 2020, los cambios en la propiedad de los valores de titularización títulos de participación corresponden a la adquisición por parte de los tenedores de valores de nuevas series emitidas con cargo al Fondo de Titularización, el detalle es el siguiente:

Tenedor	Cantidad de valores	Monto	Fecha	Aumento	Disminución	Cantidad de valores	Monto
1	1,200	US\$ 12,000,000.00	24/01/2020	120	-	1,320	US\$ 13,200,000.00
1	1,320	13,200,000.00	21/02/2020	174	-	1,494	14,940,000.00
1	1,494	14,940,000.00	20/03/2020	127	-	1,621	16,210,000.00
	4,014	US\$ 40,140,000.00		421	-	4,435	US\$44,350,000.00

La composición de la tenencia de los valores de titularización al 31 de diciembre de 2019, era la siguiente:

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

(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 30 de junio de 2020, 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, dicho plazo fue prorrogado automáticamente.
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.	Contrato de cesión de arrendamientos suscrito por DEICE, S.A. de C.V. y el FTIRTPMA, por medio del cual se cedieron los contratos de arrendamiento del proyecto Plaza Mundo Apopa.	El contrato fue suscrito en un solo acto con fecha 29/01/2020.
7.	Servicios de Auditoría Externa y Fiscal con BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.	Ejercicio impositivo 2020.

(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 (26) Efectos de COVID - 19

La pandemia mundial de COVID-19, ha sido uno de los elementos importantes de análisis en los diferentes sectores económicos dentro del ámbito mundial, principalmente por sus efectos humanitarios, sociales y económicos; El Salvador ha enfrentado dicha pandemia desde marzo de 2020, con la puesta en vigencia de decretos ejecutivos y legislativos a fin de contener la inminente propagación de la enfermedad del Virus COVID - 19. El Gobierno de El Salvador, emitió algunos decretos con el objeto de prevenir, o en su caso, disminuir el impacto negativo en la salud de la población, dichos decretos se relacionan directamente con la economía y por tanto con las operaciones del Fondo, es por ello que la Administración ha efectuado análisis con el fin de identificar los efectos y acciones a realizar.

Durante el primer semestre de 2020, la administración del Fondo ha venido observando y analizando los posibles efectos de las medidas sanitarias implementadas, considerando dentro de los aspectos de evaluación:

- El comportamiento financiero de los activos y pasivos del Fondo y sus efectos en los flujos de efectivo durante y posterior a la vigencia de las medidas sanitarias.
- Identificación de los riesgos de operación y financieros que pudieran determinarse como resultado del comportamiento de los arrendatarios de los locales, que pudieran estar afectando la situación financiera y los resultados esperados por los inversionistas.
- Cambios en las estrategias de cumplimiento con los presupuestos del ejercicio 2020, el cual ha tenido modificaciones a efecto de contener cualquier efecto financiero y los resultados de las operaciones se encuentren dentro de las regulaciones vigentes.

La administración del Fondo ha implementado medidas administrativas, financieras y de operación. Dentro de las acciones a implementar se definieron las siguientes:

- Modificación temporal del horario de operaciones y atención al público e implementación de protocolos de prevención para salvaguardar la salud de sus empleados y sus clientes.
- Modificación del presupuesto 2020, orientada a realizar ajustes en las proyecciones comerciales, reducir costos y gastos en diversos rubros para minimizar el impacto en los resultados financieros del ejercicio.