

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MILLENNIUM PLAZA

Informe de mantenimiento de clasificación de riesgo

Sesión Ordinaria: N° 6032021 del 20 abril de 2021

Fecha de Ratificación 29 abril de 2021

Información financiera auditada a diciembre 2020.

Contactos: Marco Orantes Mancia
Gary Barquero Arce

Analista Sénior
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 FTIRTMP, con información financiera auditada al 31 de diciembre 2020.

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)	En observación	Nivel 2 (SLV)	En 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 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.

SLV: Indicativo de país para las clasificaciones que SCRiesgo otorga en El Salvador. El indicativo no forma parte de la escala de clasificación en El Salvador. La escala utilizada por la Clasificadora está en estricto apego a la Ley del Mercado de Valores y a las Normas técnicas sobre las Obligaciones para las Sociedades Clasificadoras de Riesgo.

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.
- 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 potenciales compromisos futuros en gastos de capital están parcialmente mitigados, en virtud que el Originador está obligado a aportar en favor del Fondo, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el incremento en los costos de construcción.
- El proyecto 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 previsibilidad de los flujos. Simco, S.A. es una empresa familiar que cuenta con una reconocida trayectoria empresarial en Centroamérica e incorpora políticas de gobierno corporativo adecuadas a su estructura.

“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 Clasificadora podrá ser consultado en nuestra página www.scriesgo.com

- La ubicación estratégica, 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 permite incorporar 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 del proyecto. Su ubicación genera capacidad de integrarse con otros comercios de socios estratégicos.
- Reservas adicionales hasta por tres cuotas por el pago del servicio de la deuda.

Retos

- El apalancamiento bancario que se generará posterior a la emisión de los Valores de Titularización.
- Incrementar los niveles de comercialización
- 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

- Los efectos negativos derivados de la pandemia en el sector inmobiliario. La profundidad del impacto dependerá de una prolongación de la crisis.
- La apertura economía podrían presentar tensiones debido a posibles rebrotes del virus.
- Elevado nivel de competitividad reflejo de otros desarrollos inmobiliarios con 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, 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.

Desde abril de 2020, SCRiesgo modificó la perspectiva de Estable a Observación debido al análisis de eventos en desarrollo, y a las afectaciones transitorias que pueden desencadenar un mayor riesgo al Fondo a causa de la pandemia. La clasificadora monitorea las medidas implementadas por el Fondo; los impactos en la industria inmobiliaria y la evolución de la actividad económica en su fase de reapertura. El Fondo se mantiene en su fase constructiva, y consideramos que los niveles de liquidez son apropiados para hacer frente a las obligaciones financieras exigibles durante esta etapa. Modificaciones en la clasificación podrían derivarse del nivel de cumplimiento de metas proyectadas en su fase de construcción y comercialización.

3. RESUMEN DE LA EMISIÓN

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

Inversiones Simco, S.A. de C.V (en adelante el Originador); 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; brindándole un atractivo importante para complementar la oferta de servicios y bienes. La construcción se desarrolla 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 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 un solo sitio. Inversiones Simco, S.A. de C.V. transfirió a Ricorp Titularizadora S.A. (en adelante la Titularizadora) a favor del Fondo 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 USD20,000,000.00
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	USD12,050,000.00

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 sería 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 local

La desaceleración significativa en la economía durante el 2020, fue explicada por la suspensión temporal de algunas actividades productivas, necesarias en su momento para evitar contagios masivos por COVID-19. Esta situación originó incidencias económicas en el desempeño de diversos sectores como: restaurantes, turismo, actividades de entretenimiento, comercio mayorista y minorista, transporte, construcción y sus subsectores.

Desde el 2002, El Salvador ha experimentado crecimientos sostenidos en los niveles de deuda, situación que lo ubica desde entonces como uno de los países de Latinoamérica con mayor participación de deuda respecto al PIB.

Los financiamientos aprobados al Gobierno para asistir la crisis sanitaria y la fase de reactivación, aumentaron aún más las obligaciones de deuda. Esto combinado con una baja recaudación fiscal en el núcleo de la cuarentena, profundizó los resultados en materia de déficit fiscal, condición que ha limitado el margen de maniobra para una reactivación acelerada a través de la inversión pública. Un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI) en línea de reconfigurar la deuda, es cada vez más previsible, luego que las recientes elecciones legislativas posicionaron al partido Nuevas Ideas (NI) como la primera fuerza política del país con 56 escaños (mayoría calificada).

La despolarización de la Asamblea Legislativa proporcionaría al Ejecutivo una mayor flexibilidad para alcanzar acuerdos estructurales y efectuar procesos de reformas, entre estas: fiscales, previsionales y de seguridad. Asimismo, podrán efectuar acuerdos sobre reformas constitucionales.

Para el 2021, una adecuada reactivación de la economía supone el reto de una gestión eficiente de la crisis sanitaria por posibles rebotes. El lento despliegue de la inmunización a través de la vacuna, condición que se replica en toda la región y países en vías de desarrollo, es una amenaza para retomar la dinámica de las actividades en niveles pre pandémicos.

Por otra parte, se observan mejoras en los indicadores de criminalidad, reflejado en una baja del índice de homicidios desde la segunda mitad del 2019; asimismo, el país continuó diversificando la matriz energética y efectuando avances en proyectos de modernización de infraestructura vial y adaptación del sistema educativo a la nueva realidad pandémica.

5.2 Producción nacional

A diciembre de 2020, el PIB a precios corrientes cerró en USD24,639.7 millones y mostró una reducción anual del 8.8% (USD2,383.9 millones). Las actividades financieras (+7.9%), información y comunicaciones (+5.4%), administración pública (+4.5%), suministros de agua (3.4%) así como suministros de electricidad/gas (3.0%) incluido el comercio al por mayor (+1.5%), resistieron y alcanzaron crecimientos pese a la crisis. En contraste, las actividades inmobiliarias, construcción, industria manufacturera y enseñanza con un aporte del 37.7%

al PIB resultaron afectadas con caídas anuales entre 1.9% y 6.9%. Los sectores de hostelería, turismo y actividades recreativas registraron caídas entre un 16.2% y 29.5%. Para 2021, el Banco Mundial estima que el país crecerá un 4.6%, por encima de la región 3.7%; a medida se flexibilicen las iniciativas para mitigar la pandemia, avance la vacunación, se estabilicen los precios de los principales productos básicos y mejoren las condiciones externas.

5.3 Finanzas Públicas

A diciembre de 2020, los ingresos corrientes del Sector Público No Financiero (SPNF)^[1] registraron un saldo de USD5,633.6 millones, con una contracción interanual de 6.4%, explicado principalmente por la menor recaudación entre abril y junio. Por su parte, el gasto total sostuvo una expansión interanual del 13.5%, atribuido a los gastos corrientes (+18.5%) destinado a la atención de la crisis sanitaria. El déficit fiscal incluyendo pensiones registró un 9.9%, afectado principalmente por el incremento en el gasto corriente para atender la crisis sanitaria y al pago de intereses de deuda.

En el contexto de la crisis actual, el indicador deuda sobre producto interno bruto (PIB), alcanzó el 85.8% con datos del PIB preliminares del Ministerio de Hacienda (MH) a diciembre de 2020. Mientras que la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) proyectó que dicho indicador alcanzaría el 88.5% a fin de año. La reconversión de las obligaciones corto a largo plazo, liberaría presiones de liquidez en la ruta hacia la recuperación post-Covid19

5.4 Comercio Exterior

La balanza comercial continúa reportando un alto déficit. A diciembre 2020, presentó un saldo de USD5,282.6 millones. Sin embargo, a partir de julio y agosto con la reapertura económica se observa una menor tasa de decrecimiento interanual. Al cuarto trimestre 2020, las exportaciones acumularon USD5,044.0 millones, con una variación interanual de -15.1%, USD899.3 millones menos respecto al mismo período del 2019. Las importaciones alcanzaron USD10,326.3 millones, con una variación interanual de -14.1% (USD1,691.0 millones); respecto del año anterior. Por volumen, la industria manufacturera importó 13.1% menos, seguido de maquila (-29.4%) y suministros de electricidad (-57.2%). Las medidas implementadas por el país y sus socios comerciales para evitar contagios, afectaron el comportamiento en la demanda interna y externa de bienes.

[1] SPNF: comprende las entidades que conforman el Presupuesto General del Estado, pertenecientes a las 5 funciones (Ejecutiva, Legislativa, Judicial, Electoral y de Transparencia y Control Social).

5.5 Inversión Extranjera Directa (IED)

Al cierre de 2020, el país registró un flujo neto de IED de USD200.5 millones, cifra un 72.9% menor al mismo periodo del año anterior. Explicado principalmente por un efecto neto negativo en los flujos de las actividades financieras y seguros, suministros de electricidad y otros sectores por USD438.3 millones. Panamá con USD317 millones y España con USD282.2 millones fueron los principales países con mayor flujo de inversión.

En el contexto de la pandemia, con el aplazamiento de inversiones de capital en nuevos proyectos y la interrupción en las cadenas de suministro, el comercio mayorista y transporte también registran considerables disminuciones de IED, con un 48.0% y 125% respectivamente.

5.6 Remesas Familiares

Las remesas familiares mostraron una recuperación a partir de junio 2020, el saldo acumulado a diciembre 2020 alcanzó los USD5,929.9 millones, un crecimiento del 4.8% respecto de 2019, explicado por una mejor dinámica en la actividad económica de los EEUU. La ampliación del TPS hasta octubre de 2021, brinda un alivio temporal de la situación migratoria a los salvadoreños amparados al estatus. Por otra parte, el nuevo gobierno de EEUU, a través de proyectos como el desarrollo de triángulo norte (inversión: USD4,000 millones); buscará minimizar la migración forzada; escenario que a futuro podría sensibilizar el flujo y dependencia de las remesas en la economía salvadoreña.

6. SECTOR INMOBILIARIO

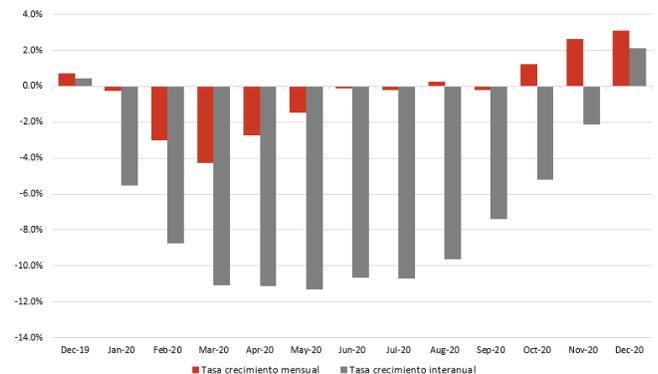
Para el 2020, la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (Casalco) estimaba que la cartera de proyectos de construcción para los próximos tres años alcanzaría los USD1,835 millones. Sin embargo, las medidas de confinamiento implementadas para reducir el contagio por la crisis sanitaria, afectó severamente la actividad económica, retrasando diversos proyectos del sector construcción e inmobiliario.

A partir de la reapertura económica, la industria de la construcción estima recuperar el dinamismo observado en el periodo pre-pandémico. De acuerdo con las proyecciones de la gremial, en el sector se efectuarán inversiones por USD1,000 millones en proyectos que terminarían de ejecutarse en 2023.

La introducción del teletrabajo para hacer efectivo el distanciamiento social, representa altos desafíos competitivos en los desarrollos inmobiliarios (oficinas y centros comerciales)

explicado por la adaptación acelerada del trabajo remoto y comercio en línea en varias empresas; actividades que serán adoptada de manera permanente. El lento despliegue de la vacuna contra el covid19, representa una de las mayores amenazas para la recuperación del sector, debido a que las actividades económicas en diversos sectores aún continúan débiles.

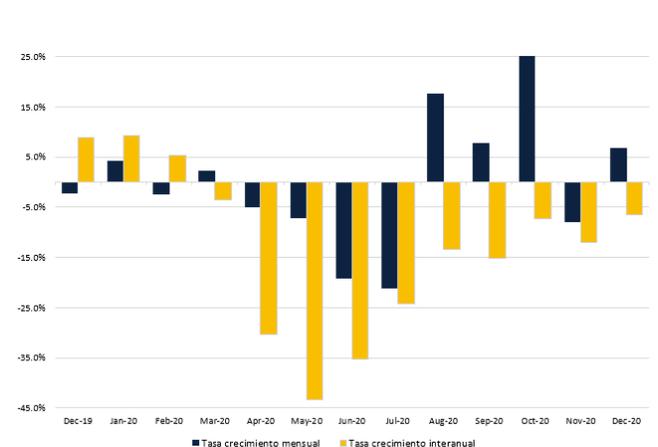
IVAE sector Inmobiliario: Tasa de crecimiento interanual y mensual



Fuente: Elaboración propia con últimos datos del Banco Central de Reserva

El sector prevé un entorno favorable para el sector en 2021. CASALCO estima que para los próximos 3 años se desarrollarán al menos 70 proyectos (70% habitacional, 17% comercio y oficinas, 6% turismo y techos). El sector de la construcción espera una serie de proyectos gubernamentales entre los que figuran conectividad vial, transporte, diversificación de la matriz energética, sectores de vivienda dirigida a clase media y de interés social.

IVAE sector construcción: Tasa de crecimiento interanual y mensual



7. SOCIEDAD TITULARIZADORA

La Ley de Titularización de Activos aprobada por la Asamblea Legislativa en el año 2007, regula las operaciones que se

6. **Cuenta Colectora:** cuenta corriente abierta por el Comisionista y la Titularizadora, cuyo objetivo es recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, alquileres y cualquier otro ingreso relacionado con la operación de Millennium Plaza. Dicha cuenta tiene restricciones para Inversiones Simco, y la Titularizadora, ya que la finalidad es única y exclusivamente la colecturía de los fondos antes mencionados.
7. **Cuenta Discrecional:** Cuenta de depósito bancaria abierta por el Fondo de Titularización en los bancos debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas.
8. **Cuentas Restringidas:** La Titularizadora podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Bancarios.

Contrato de permuta y contrato de cesión de derechos

Objeto de los contratos. Por medio de estos instrumentos, el Originador transfirió el inmueble, los permisos y diseños a favor de la Titularizadora para el Fondo. Por su parte, la Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo, a cambio otorgó mil ciento cinco títulos de participación.

Aportes Adicionales. Sin perjuicio de lo establecido en la política de endeudamiento del Fondo, si durante la etapa de construcción se determina que el presupuesto de construcción autorizado por el Originador es insuficiente por incremento en los costos de construcción; Inversiones Simco S.A. estará obligado a realizar aportes adicionales a razón de cien dólares de los Estados Unidos de América o múltiplos de cien por cada Valor de Titularización 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, 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, que deberá ser comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) 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, estará respaldado por el patrimonio del Fondo, 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 y por los efectos intensificados a causa de la pandemia.

por tipo de uso (Comercios, oficinas y ventas); es cercano al 50%. Riesgos a futuro estarían determinados por un despliegue lento de la actividad económica, rebrotes significativos por COVID-19 y la creciente modalidad de las empresas en implementar el trabajo remoto, lo cual reduce la demanda de espacios de oficina en el sector inmobiliario.

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 final de construcción. Los flujos más representativos han sido destinados a la construcción y en menor medida a la comercialización.

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 USD20,000,000.00.

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 USD12.05 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

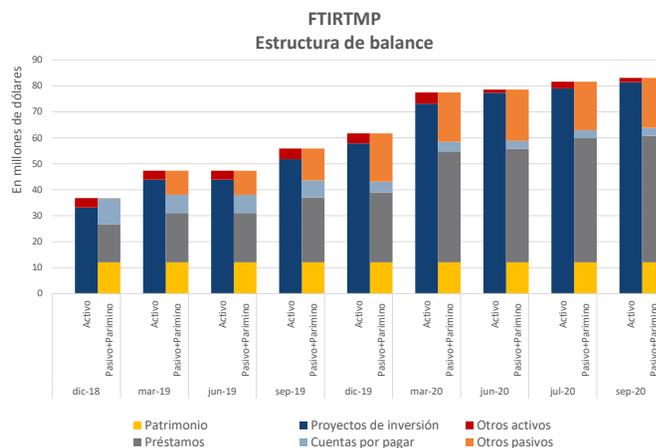
Estructura financiera

Al finalizar diciembre 2020, el Fondo acumuló activos por USD90.6 millones, determinados principalmente por inversiones en inmuebles que representaron más del 97.9% de los activos, dicho valor se expandió en 43.7% sobre el resultado observado al cierre de diciembre 2019. El 0.5% corresponde a caja y equivalentes de efectivo donde se mantienen las cuentas

en reserva. La mayor parte de recursos los conforman los activos en titularización vinculados a la construcción de Millennium Plaza, donde revisten mayor importancia la infraestructura en desarrollo, el terreno, y en menor medida figuran los planos, permisos y diseños.

Los pasivos continúan con incrementando su participación gradual de la siguiente manera: junio 2019 (74.5%); diciembre 2019 (81.7%); junio 2020 (84.7%); diciembre 2020 (86.7%); determinado principalmente por el aumento del financiamiento bancario, cuyo saldo desembolsado al finalizar 2020 es del 89.4% del total requerido para el proyecto.

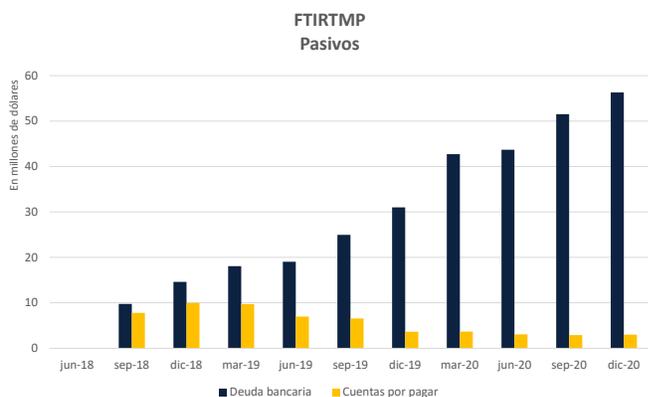
El patrimonio con el inmueble, contratos y planos que el Originador ha trasferido al Fondo en estricto apego con la normativa vigente. La emisión fue de doce millones cincuenta mil dólares (USD12,050,000.00); cuenta con las siguiente series: Serie A: por doscientos mil dólares (USD200 mil) adquirida en efectivo por el Originador; Serie B con ochocientos mil dólares (USD800 mil), fueron en efectivo para los inversionistas, y los restantes once millones cincuenta mil dólares (USD11,050,000.00) 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.



Fuente: Estados financieros auditados del Fondo

Endeudamiento

Las características de los activos en desarrollo y su propósito específico permiten que en el corto plazo su estructura financiera limite significativamente la probabilidad de ser modificada. Las cuentas por pagar acumularon un saldo por USD2.99 millones a diciembre 2020, (diciembre 2019: USD3.6 millones). El descenso de las cuentas por pagar es explicado por los reintegros efectuados al Originador.



Fuente: Estados financieros auditados del Fondo

Los niveles de apalancamiento mostrarán mejorar graduales, 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. Actualmente, las proyecciones están amenazadas por un entorno económico debilitado por efectos del COVID-19, y la incertidumbre del sector en la etapa post pandémica.

Desembolsos de préstamos (En USD)

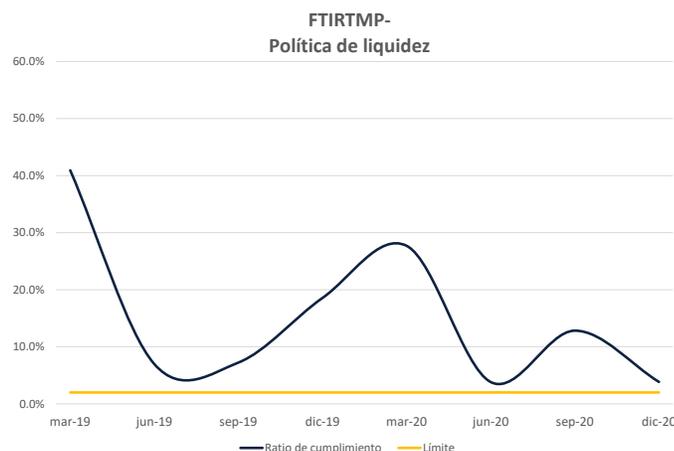
	Flujos bancarios	Banco Davivienda	Banco Agrícola	Préstamo Acumulado	% Acumulado
jun-19	945,000	472,500	472,500	19,026,000	30.2%
jul-19	0	0	0	19,026,000	30.2%
ago-19	3,402,000	1,701,000	1,701,000	22,428,000	35.6%
sep-19	2,520,000	1,260,000	1,260,000	24,948,000	39.6%
oct-19	0	0	0	24,948,000	39.6%
nov-19	2,016,000	1,008,000	1,008,000	26,964,000	42.8%
dic-19	4,032,000	2,016,000	2,016,000	30,996,000	49.2%
ene-20	2,898,000	1,449,000	1,449,000	33,894,000	53.8%
feb-20	2,961,000	1,480,500	1,480,500	36,855,000	58.5%
mar-20	5,859,000	2,929,500	2,929,500	42,714,000	67.8%
abr-20	0	0	0	42,714,000	67.8%
may-20	0	0	0	42,714,000	67.8%
jun-20	976,500	976,500	0	43,690,500	69.4%
jul-20	4,126,500	1,575,000	2,551,500	47,817,000	75.9%
jun-20	976,500	976,500	0	48,793,500	69.4%
dic-20	1,638,000	819,000	819,000	50,431,500	89.4%

Fuente: Ricorp Titularizadora

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 2020, la deuda financiera bancaria ascendió a USD56.3 millones, representando el 62.2% del balance y el 71.7% de la estructura de deuda. En línea con los retrasos del proyecto, el Fondo solicitó a Banco Agrícola extensión del plazo de giro debido a su vencimiento próximo en octubre 2020.

Liquidez

La métrica de cumplimiento de liquidez fue del 3.8%; su comportamiento ha estado en función de las necesidades de capital de trabajo para avances constructivos. El Fondo ha dado cumplimiento a la métrica financiera 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.



Fuente: Ricorp Titularizadora.

A pesar de las modificaciones en los plazos de culminación de la obra, principalmente atribuido al confinamiento entre abril y junio, la estructura de financiamiento continua sin modificaciones. El capital de trabajo estimado para el desarrollo del proyecto en su etapa de construcción continúa adecuado en su etapa final. De acuerdo con nuestro análisis en su período de ejecución el proyecto generará los flujos necesarios para soportar el servicio de la deuda.

De acuerdo con las proyecciones de preventas de oficinas (Fase I), se han formalizado acuerdos con cuatro empresas los cuales están en etapa final. Dichos acuerdos han asegurarán la venta de 12,853 mts² que significa cerca del 32.6% del área rentable (39,399 mts²) y el 85.5% del área de oficina (14,517 mts²). 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 (USD20,000,000.00) según los términos acordados en el contrato de titularización.

Rentabilidad

Al término de diciembre de 2020, el Fondo presenta flujos derivados de preventas por un monto de USD18.7 millones, de

acuerdo a las nuevas proyecciones dichos ingresos serán de USD29.0 millones al finalizar junio 2021. Cabe señalar que, la no culminación de la fase constructiva, limita la formación constante y estable de flujo operativo para el Fondo.

El proyecto en su etapa de ejecución está expuesto a factores externos no controlados por el administrador. Un entorno operativo diferente causado por la 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 largo plazo.

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 exacerbados por el entorno actual. La estabilidad de los ingresos estará determinada por una estrategia comercial que permita adaptarse a entornos económicos, políticos y sociales inciertos.

Riesgos legales

SCRiesgo, complementa su análisis con opiniones legales determinadas por asesores expertos. Estrictamente en el ámbito legal, en este tipo de transacciones los riesgos surgen de los contratos de titularización, de la constitución del patrimonio autónomo, del prospecto de emisión y de la misma venta y colocación de los títulos.

De acuerdo con la opinión legal, la titularización ha sido estructurada siguiendo los lineamientos que la normativa legal establece, el contrato de permuta y titularización están acorde con los requisitos formales que exige la Ley. El perito evaluador

cumple con lo establecido por la ley y se encuentra debidamente inscrito ante la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF).

El contrato de titularización contiene una cláusula en la que se declara que el inmueble objeto de la presente transacción se encuentra libre de todo gravamen. El análisis realizado a dicho inmueble determinó que se encuentra libre de todo embargo, presentaciones, anotaciones preventivas u otro tipo de gravámenes o limitaciones. El riesgo de liquidez esta mitigado, el contrato de titularización y prospecto citan al Originador obligado a dar soporte financiero en caso el presupuesto este afectado por factores externos. En caso de insolvencia por parte del Originador, el Fondo posee la facultad de adquirir financiamiento previo a autorización de la Junta Extraordinaria de tenedores que tengan como finalidad la culminación de aspectos constructivos.

Para poder realizar ventas y transferencias de oficinas o apartamentos que formarán parte de Millennium Plaza es necesario contar previamente a la venta de las fincas filiales con el Régimen de Condominio debidamente inscrito, en el momento oportuno en el Registro de la Propiedad; no así para dar en arrendamiento espacios de oficina o apartamentos. El análisis no constituye una recomendación legal, ni confirma que las opiniones legales son suficientes o absolutas.

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	mar-19	jun-19	sep-19	dic-19	mar-20	jun-20	sep-20	dic-20
ACTIVO									
Efectivo y Equivalentes	645,081	4,930,921	839,365	872,454	2,237,062	3,336,804	460,078	1,545,443	462,887
Cuentas por Cobrar	0	17,080	0	24,820	15,124	18,102	18,102	18,102	1,460,146.72
Inversión en Inmuebles	33,145,447	37,224,861	43,897,731	51,814,290	61,703,575	73,171,667	77,340,259	83,795,368	88,658,637
Otros Activos	2,991,700	2,847,929	2,605,507	3,171,884	1,972,490	948,308	770,761	463,605	18,028
TOTAL ACTIVO	36,782,227	45,020,791	47,342,604	55,883,448	65,928,251	77,474,880	78,589,200	85,822,518	90,599,699
PASIVO									
Préstamo CP	14,616,000	18,081,000	19,026,000	24,948,000	30,996,000	42,714,000	43,690,500	51,534,000	56,322,000
Préstamo LP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Depósitos en Garantía Arrendamientos			3,225	3,225	26,212	31,907	31,907	31,907	31,907
Ingresos diferidos	30,340	5,030,215	8,911,543	12,145,983	18,380,348	18,380,348	18,380,348	18,380,348	18,683,748
Gastos acumulados y Cuentas Por Pagar	9,990,584	9,733,599	6,986,459	6,565,299	3,643,473	3,682,385	3,074,203	2,896,386	2,993,278
Otros pasivos y cuentas por Pagar			365,376	170,941	832,217	616,239	1,362,242	929,876	518,765.32
Excedentes acumulados del Fondo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO	24,732,227	32,970,791	35,292,604	43,833,448	53,878,251	65,424,880	66,539,200	73,772,518	78,549,699
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
TOTAL PATRIMONIO	12,050,000								
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	36,782,227	45,020,791	47,342,604	55,883,448	65,928,251	77,474,880	78,589,200	85,822,518	90,599,699

Fuente: Estados Financieros del Fondo
Corte: diciembre 2020